

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1750號

原告 李偵令
訴訟代理人 周聖錡律師
郭俐文律師

被告 李濃
訴訟代理人 盧茂森

被告
兼 上一人
訴訟代理人 呂璧如
被告 李蕙米
呂昆福

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼臺南市○○區○○里○○路00巷00弄00號房屋遷出，並將上開房屋騰空返還原告。
 - 二、被告應將設於前項房屋之戶籍登記遷出。
 - 三、被告應給付原告新臺幣2萬3,093元，及自民國113年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
 - 四、被告應自民國113年8月13日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,113元。
 - 五、原告其餘之訴駁回。
 - 六、訴訟費用由被告負擔。
 - 七、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣8萬9,400元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 八、本判決第3項得假執行。但被告如以新臺幣2萬3,093元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 九、本判決第4項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣2,113元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 事實及理由

01 壹、程序方面：

02 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減
03 縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條
04 第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時聲明為：1.被告應
05 自門牌號碼臺南市○○區○○里○○路00巷00弄00號之房屋
06 （即○○區○○段000建號【重測前為○○○段000建號】，
07 下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋騰空返還原告；2.被告
08 應將其等戶籍自系爭房屋辦理遷出登記；3.被告應連帶給付
09 原告新臺幣（下同）3萬1,394元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.被告應自民國
11 113年8月13日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告
12 3,019元（調卷第9、57至58頁）。嗣於最後言詞辯論期日改
13 依不當得利為請求權基礎而變更第3、4項聲明為：被告應給
14 付原告3萬1,394元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息；被告應自113年8月13日起至
16 返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,019元，核屬減縮應
17 受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告起訴主張：

20 （一）被告李濃為原告之兄，被告呂璧如則為被告李濃之前配
21 偶，被告李濃、呂璧如於婚姻存續期間育有被告李蕙米、
22 呂昆福等2名子女，李錫湍（已歿）則為原告、被告李濃
23 之父親。系爭房屋為原告單獨所有，原告前因李錫湍生前
24 罹病，為使被告李濃、呂璧如得以就近照顧李錫湍，便允
25 許被告李濃、呂璧如一同與李錫湍居住於系爭房屋內，並
26 於李錫湍喪禮舉辦期間，曾與被告李濃、呂璧如訂立有期
27 限之使用借貸契約，借用期間約定至李錫湍離世滿一週年
28 之日止。惟被告並未於期限屆滿時搬離，原告於112年6月
29 5日寄發台南地方法院郵局存證號碼第802號存證信函（下
30 稱系爭存證信函），再次要求被告李濃、呂璧如於文到後
31 3個月內搬離系爭房屋並騰空返還予原告，經被告呂璧如

於112年6月6日簽收，惟未獲被告李濃、呂璧如置理。被告迄今仍於未取得原告同意之前提下無權占用系爭房屋，並無合法占有系爭房屋之權源，甚至在系爭房屋內裝設監視器，顯已將系爭房屋作為個人財產使用，惡意將原告所有之系爭房屋占為己有，原告自得依民法第767條第1項之規定請求被告自系爭房屋遷出、騰空返還予原告，並將戶籍自系爭房屋辦理遷出登記。

（二）又原告與李錫湍間從未曾就系爭房屋存在借名登記關係，縱原告與李錫湍間存在借名登記關係，因李錫湍於110年5月9日逝世後，被告李濃即向本院聲請拋棄繼承，並經本院於同年6月30日准予備查，是原告為李錫湍之唯一繼承人，原告仍將因繼承李錫湍之遺產而取得李錫湍對於系爭房屋之應有部分而成為系爭房屋之單獨所有權人。

（三）而被告無權占用系爭房屋之行為，屬無法律上原因受有相當於租金之利益，已致原告受有損害，且系爭房屋不能脫離所坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之占有而存在，是被告無權占用系爭房屋所受之不當得利，自包括系爭房屋及土地之總價額為其基準，原告得請求被告給付全部不當得利，而系爭土地之面積為77.53平方公尺，112年度並未申報地價，依平均地權條例第16條規定，應以公告地價80%為其申報地價，故112年之申報地價為每平方公尺3,200元、113年之申報地價為每平方公尺3,520元、系爭房屋之課稅現值則為8萬9,400元，故原告依民法第179條之規定請求被告給付自112年9月7日起至原告起訴之日即113年8月12日止相當於租金之不當得利為3萬1,394元【計算式： $(3,200\text{元}/\text{m}^2 \times 77.53\text{m}^2 + 89,400\text{元}) \div 12\text{個月} \times 10\% \times 3(7/30)\text{個月} + (3,520\text{元}/\text{m}^2 \times 77.53\text{m}^2 + 89,400\text{元}) \div 12 \times 10\% \times 7(12/31)\text{個月} = 31,394\text{元}$ 】；自113年8月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利為3,019元【計算式： $(3,520\text{元}/\text{m}^2 \times 77.53\text{m}^2 + 89,400\text{元}) \div 12 \times 10\% = 3,019\text{元}$ ，元以下四捨

五入】。爰依民法第767條第1項、第179條之規定提起本
件訴訟等語。並聲明：1.如主文第1、2項所示；2.被告應
給付原告3萬1,394元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應自113年8月13
日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,019元。

二、被告抗辯略以：

（一）系爭房屋為祖厝由李錫湍於67年購買，嗣李錫湍於91年將
系爭房屋移轉登記為配偶李郭櫻所有，李郭櫻於103年3月
逝世後，由李錫湍與原告共同繼承系爭房屋，原告固於李
錫湍逝世前於108年10月25日以買賣為由，登記為系爭房
屋之單獨所有權人，然李錫湍生前從未提及將系爭房屋之
應有部分出售予原告一事，亦無從自李錫湍之存摺明細尋
得相關金流，加上李錫湍無力支付生前醫療費用，而係由
被告李濃代為支出，李錫湍之喪葬費用亦均由被告李濃、
呂璧如支出，可見原告並未向李錫湍購買系爭房屋之應有
部分，原告自非系爭房屋之單獨所有權人，系爭房屋僅係
暫時借名登記於原告名下，且李錫湍生前曾向被告李濃、
呂璧如表示欲將系爭房屋留給被告一家人居住，並約定居
住至被告李濃逝世之日止。

（二）又被告自始即居住於系爭房屋內，並非因原告之同意方得
居住於系爭房屋，且系爭房屋之水電稅費自始均為被告李
濃、呂璧如一家所繳納，加上原告多年來均未照顧雙親，
雙親之生活起居及所需費用均為被告李濃及呂璧如照顧、
支付，考量扶養責任之分配、系爭房屋之實際使用狀況及
李錫湍所有財產分配之安排，應可認原告與被告李濃間成
立默示使用借貸契約，被告應有居住於系爭房屋之權利。
而相較原告現名下擁有兩筆土地，被告李濃自102年中風
以來，謀生能力顯著降低，且原告多年來未負擔雙親之扶
養費用，遽以興訟方式令被告遷離系爭房屋，使被告失去
唯一安身立命之地，顯係以損害他人為主要目的，依民法
第148條之規定，已屬權利濫用，故原告之主張均顯屬無

01 據等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均
02 駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、法院之判斷：

04 （一）原告與李錫湍係於103年5月27日以繼承為登記原因登記為
05 系爭房屋之共有人，原告復於108年10月25日以買賣為原
06 因自李錫湍處取得系爭房屋之應有部分而登記為系爭房屋
07 之單獨所有權人等情，有系爭房屋之建物登記第一類謄
08 本、異動索引查詢資料等在卷可憑（調卷第19頁、本院卷
09 第79至80頁），堪認此部分之事實為真。

10 （二）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
12 虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以
13 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
14 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
15 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
16 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97
17 年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參
18 照）。復所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足
19 以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依
20 交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通
21 念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意
22 思表示。

23 （三）本件被告抗辯李錫湍並未取得原告購買系爭房屋應有部分
24 之價金，原告與李錫湍間應不存在買賣關係，且被告自始
25 居住系爭房屋，水電稅費亦為被告繳納，李錫湍亦由被告
26 李濃、呂壁如照顧，故應認原告與被告李濃間成立默示之
27 使用借貸契約等語，並提出李錫湍之存摺內頁影本、存摺
28 內頁自動扣繳水、電費證明及水電費帳單為證（調卷第12
29 1至141、163至183頁），然縱使原告與李錫湍間就系爭房
30 屋應有部分之買賣為通謀虛偽意思表示而無效，或具有借
31 名登記關係存在，亦僅回復為李錫湍所有，並因李錫湍業

已死亡，其所遺應有部分由其繼承人繼承，惟被告李濃業已向本院聲請拋棄對於李錫湍之繼承，有家事事件公告查詢1份附卷可參（本院卷第41頁），故被告李濃於李錫湍死亡後，並未繼承取得李錫湍所遺就系爭房屋之應有部分，自無繼續占有系爭房屋之正當合法權源；至默示使用借貸契約部分，參照○○○段000建號之地籍異動索引（調卷第191頁），固可認系爭房屋係李錫湍於67年購買，且應係作為一家人生活居住使用，而原告嗣後結婚遷出，李錫湍及被告李濃一家則持續居住於系爭房屋，此均為社會之常見現象，本件復無依原告之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾被告得繼續使用系爭房屋之意思，且原告於李錫湍110年5月9日逝世後之112年6月5日即以系爭存證信函要求被告遷離系爭房屋，有系爭存證信函及收件回執各1份附卷可參（調卷第21、23頁），可知原告先前僅為共有人時或成為單獨所有權人後李錫湍逝世前，未要求被告遷離應係顧慮李錫湍需家人照顧之故，難認原告與被告李濃間於李錫湍逝世後就系爭房屋有成立默示使用借貸契約之可能，故被告上開抗辯，難認可採；被告另抗辯原告未扶養雙親部分，與被告就系爭房屋有無正當占有權源一事無涉，顯無法為被告有利之認定；另被告之戶籍目前均仍設籍於系爭房屋，有個人戶籍資料4紙在卷可憑（調卷第77至83頁），惟被告既無繼續住於系爭房屋之正當權源，卻仍將戶籍設於系爭房屋，自對於原告就系爭房屋所有權之行使有所妨害，故原告依民法第767條第1項規定，請求被告自系爭房屋遷出，並騰空返還原告，及將戶籍辦理遷出登記，均屬有據。

（四）無權占用他人不動產者，通常可享有相當於租金之不當得利，不動產所有權人得請求占用人返還。又依土地法第97條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。該基地租金之數額，除以基地及其建築物申報總價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商

業繁榮之程度，占用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額。經查，系爭房屋坐落之系爭土地面積為77.53平方公尺，113年1月之申報地價為每平方公尺3,520元，有系爭土地之登記第一類謄本在卷可參（調卷第25頁），112年之公告地價為4,000元一節，有公告地價查詢1紙附卷可參（調卷第27頁），而原告主張其並未申報地價，則應以公告地價80%為其申報地價，故112年系爭土地之申報地價即為3,200元，另系爭房屋114年之課稅現值為8萬9,400元等情，亦有房屋稅籍證明書在卷可參（調卷第29頁）。又本院審酌系爭房屋位於都市計畫區，惟建築完成日已為66年9月23日，距今已有47年之久，且被告僅係作為居住使用，並未進行商業活動，周邊多為住宅等情，認系爭房屋相當於租金之利益以基地申報地價年息7%做為不當得利計算基準，應符合當地市況，故原告請求被告給付112年9月7日至113年8月12日之不當得利金額2萬3,093元（計算式詳如附表），及自113年8月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,113元（計算式：【3,520元×77.53平方公尺+89,400元】×7%÷12=2,113，元以下四捨五入），應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告，暨將戶籍自系爭房屋辦理遷出登記，及請求被告給付2萬3,093元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月4日（調卷第89至95頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、被告應自113年8月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,113元，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、本件訴之聲明第1、3、4項係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，聲請准為免假執行之宣告，核無不符，爰酌定相當擔保金額准許之。至於本判決主文第2項關於被告應將戶籍遷出系爭房屋部分，因係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發生，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 丁婉容

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
書記官 鄭梅君

附表：（新臺幣）

編號	使用期間	申報地價×面積×7%÷12×月份	相當於租金之不當得利（元以下四捨五入）
1	112年9月7日至112年12月31日	$(3,200 \times 77.53 + 89,400) \times 7\% \div 12 \times (3 + 24/30)$	7,481
2	113年1月1日至113年8月12日	$(3,520 \times 77.53 + 89,400) \times$	15,612

(續上頁)

01

	日	$7\% \div 12 \times (7 + 12/31)$	
合計：23,093元			