

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第111號

原告 姚元樸
訴訟代理人 袁秀慧律師
黃于珊律師
被告 周世璋
陳美惠

周書如

上 二 人
共 同

訴訟代理人 周書仲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○○路○段000巷00弄0號5樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣85,000元。

被告自113年1月11日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，應按月連帶給付原告新臺幣85,000元。

本判決第1項如原告以807,802元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,423,405元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣28,333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣85,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第3項各到期部分，如原告以每期新臺幣28,333元為被告
02 供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如以每期新臺幣
03 85,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
04 訴訟費用由被告連帶負擔。

05 事實及理由

06 一、原告主張略以：

07 (一)緣原告於民國000年0月間，向訴外人周世揚購買受坐落門牌
08 號碼臺北市○○○路0段000巷00弄0號5樓之房屋（下稱系爭
09 房屋），並於9月25日完成所有權移轉登記，是以，原告應
10 為該房屋合法之所有權人。

11 (二)周世揚雖於同年8月13日，通知被告系爭房屋已出售予原告
12 ，並限期請求被告遷離系爭房屋，惟被告並未置理。因被告
13 迄今仍無權占有系爭房屋，已侵害原告就系爭房屋之使用、
14 收益權限，是以，原告爰依民法第767條第1項前段之規定，
15 請求被告等人將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

16 (三)又被告無權占有系爭房屋之行為，應已構成共同侵權之行為
17 ，而應負擔相當於租金之連帶損害賠償責任。原告認為系爭
18 房屋面積合計達52.308坪，位處臺北市大安區，屬忠孝商區
19 ，鄰近忠孝敦化捷運站、明曜百貨及國父紀念館，附近有國
20 泰綜合醫院以及仁愛國中，樓下有便利超商，交通便捷且生
21 活機能便利，是系爭房屋之租金應以新台幣（下同）85,000
22 元計算為當。並聲明：

23 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

24 2.被告應連帶給付原告85,000元，及自起訴狀繕本送達被告之
25 翌日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告
26 85,000元。

27 3.願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告周世璋則以：我對租金的請求部分有爭執，針對價錢部
29 分。房子裡的東西不是我在用，有很多我父母之遺物，如相
30 片、書籍等語，資為抗辯。

31 三、被告陳美惠、周書如則以：租金應是4萬4左右，他開租金8

萬多元不合理。周世揚是我爸爸的弟弟，是他賣給姚元樸。
房子是祖父母的舊房子，裡面有他們的東西，東西擺很久了
等語，資為抗辯。

四、得心證之理由：

(一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由：

- 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
- 2.查原告主張伊為應為系爭房屋之所有權人等情，業據提出系
爭房屋之建物登記第二類謄本影本為證（見本院卷第13頁）
，核與原告所述相符，堪信原告之前開主張為真實。又被告
應確有無權占有使用系爭房屋之事實，此為被告於113年2月
6日言詞辯論期日所不爭執，是以，原告依民法第767條第1
項之規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，於
法有據，自應予准許。

(二)原告請求被告給付85,000元，及自自起訴狀繕本送達被告之 翌日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告 85,000元，為有理由：

- 1.按無正當權源而使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金
之利益，為社會通念（最高法院61年度台上字第1695號判例
意旨參照）。就權利人而言，如無反證，其所受損害自與租
金相當，兩者同以租金數額為據（最高法院58年度台上字第
3717號裁判意旨參照）。
- 2.查原告為系爭房屋之所有權人，又被告應確有無權占有使用
系爭房屋，進而損害原告權利之情事，詳如上述，是以，原
告依民法第184條第1項前段、第185條等規定，請求被告連
帶賠償相當於租金損害予原告，即屬有據。又依據原告所提
出591租屋網資料記載，臺北市大安區○○○路0段000巷房
屋每坪之租金約為1,491元至2,150元不等（見本院卷第25頁
）。本院審酌前情，認原告主張以每月85,000元做為系爭房
屋之相當租金不當得利數額等情，尚屬允當，從而，原告依

01 民法第184條第1項前段、第185條之規定，請求被告連帶給
02 付原告85,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至騰空
03 遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告85,000元，為
04 有理由，應予准許。

05 五、據上論結，原告依民法第767條第1項、第184條第1項前段、
06 第185條等規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告；並請求被告連帶給付原告85,000元，及自起訴狀繕本送
07 達被告之翌日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶
08 給付原告85,000元，為有理由，應予准許。另原告陳明願供
09 擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予
10 以准許，併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，
11 得免為假執行。
12

13 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
14 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
15 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
18 民事第二庭 法 官 陳雅瑩

19 以上正本係照原本作成

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
23 書記官 陳薇晴