臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第285號

原　　告　王崇政
訴訟代理人　劉琦富律師
被　　告　徐乃加
000000000000000000
　　徐乃功
　　王　丹
　　徐中方

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告徐乃加、徐乃功應將門牌號碼臺北市大安區仁愛路三段十八之一號七樓房屋之占有交付予原告。

被告徐乃加、徐乃功應給付原告新臺幣伍拾壹萬伍仟貳佰元，及自民國一百一十三年三月十一日起至交付第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣柒仟參佰陸拾元。

被告王丹、徐中方應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○號七樓房屋騰空返還予原告。

被告王丹、徐中方應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟壹佰肆拾元，及自民國一百一十三年一月二十七日起至騰空返還第三項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟伍佰零貳元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾柒萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告徐乃加、徐乃功經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠被告徐乃加、徐乃功原為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍16分之1）暨其上門牌號碼臺北市○○區○○路○段00○0號7樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段000000000○號，權利範圍1分之1）（下稱系爭房地）之所有權人，嗣於民國112年8月10日與原告簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），將系爭房地以總價款新臺幣（下同）3,680萬元出售予原告，系爭買賣契約第5條2項約定付款方式為：原告應於簽約時給付簽約款90萬元，並於112年9月15日前將完稅款1,510萬元匯入履保專戶，再將尾款2,080萬元以承貸銀行代償方式給付賣方（按被告徐乃加、徐乃功，下同）；另第9條6項則約定略以：最遲於112年10月27日前，買方（即原告，下同）應將買賣價款給付完畢，賣方應將系爭房地辦理點交，如屆時賣方仍不能點交者，賣方應自最後期限之次日起，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償買方等情。而原告業已依約於112年9月14日給付簽約款、完稅款共計16,160,000元；另於112年9月27日由第一銀行撥款代償匯入賣方指定之帳戶（系爭房地第一順位抵押權之債務人王丹名義所有上海銀行城中分行帳號第00000000000000號帳戶與中信商銀信託專戶第00000000000000號）共計2,944萬元，付訖全部買賣價金，尚有溢付802萬7,294元。詎經承辦代書於112年9月22日將系爭房地之所有權移轉登記予原告後，被告徐乃加、徐乃功仍拒不履行該房屋點交之程序，任由其父母即被告王丹、徐中方繼續居住於系爭房地內，雖原告曾於112年12月13日以台北三張犁郵局第001109號存證信函限期催請被告等人履行點交買賣標的予原告之義務，否則將依法訴追等語，然渠等迄今仍置之不理。茲就原告所為各項請求說明如下：

1.訴之聲明第1、2項部分：

系爭房地之所有權於112年9月22日移轉登記予原告後，被告徐乃加、徐乃功仍拒不履行房屋點交義務，原告依系爭買賣契約第9條第6項之約定，請求被告徐乃加、徐乃功將

系爭房地之占有交付予原告；又系爭買賣契約第9條6項約定，倘被告徐乃加、徐乃功遲未於112年10月27日前將系爭房地點交予原告，則每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金7,360元賠償原告（計算公式詳如附表所示），而自112年10月27日起至本件起訴日（即113年1月5日）之違約金數額為51萬5,200元（計算公式詳如附表所示），被告徐乃加、徐乃功應給付之，並應起訴狀繕本送達翌日起按日給付違約金7,360元至渠等將系爭房地點交予原告之日為止。

2.訴之聲明第3、4項部分：

承上，原告前以上揭存證信函限期催請被告等人履行點交買賣標的予原告之義務，渠等迄今仍置之不理，原告系爭房地所有權人，依民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，請求被告王丹、徐中方應將系爭房屋騰空返還予原告。又被告王丹、徐中方無法律上原因，無權占有使用收益系爭房地而獲有相當於租金之不當得利，致使原告受有損害，原告自得依民法第179條之規定，請求被告王丹、徐中方給付相當於租金之不當得利；再者，系爭房地位於臺北市大安區之精華地段，鄰近交通便捷、工商業林立繁榮，原告依土地法第97條第1項之規定，請求依申報地價10%作為計算不當得利之標準，應屬公允，而自112年10月27日至本件起訴日（即113年1月5日）70日期間，相當於租金之不當得利數額為10萬5,140元（計算公式詳如附表所示），又被告王丹、徐中方於遷讓返還系爭房屋以前，既仍繼續無權占有使用系爭房地，則渠等所受利益仍持續處於發生狀態，應自起訴狀繕本送達翌日起，按日給付相當於租金之不當得利1,502元（計算公式詳如附表所示），至遷讓返還系爭房屋之日為止。

㈡為此聲明：

1.被告徐乃加、徐乃功應將系爭房屋之占有交付予原告。

2.被告徐乃加、徐乃功應給付原告515,200元，及自起訴狀

繕本送達之翌日起至交付第一項所示房屋之日止，按日給付原告7,360元。

3.被告王丹、徐中方應將系爭房屋遷讓返還予原告。

4.被告王丹、徐中方應給付原告105,140元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還第三項所示房屋之日止，按日給付原告1,502元。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告徐乃加、徐乃功經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、被告王丹、徐中方到庭答辯則略以：

㈠被告王丹、徐中方迄今仍實際占有使用系爭房地，然因系爭房屋屬兩間打通相連之格局，必須進行房屋鑑界後予以區隔，原告迄今仍未履行鑑界義務，渠等即無交屋義務，拒絕搬遷，洵屬有理等語置辯。

㈡為此聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

四、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第125、126頁）

㈠被告徐乃加、徐乃功原為門牌號碼：臺北市○○區○○路○段00○0 號7 樓房地（含臺北市○○區○○段○○段000 地號土地，權利範圍：16分之1 ；臺北市○○區○○段○○段000 000000○號，權利範圍：1 分之1 ，下稱系爭房地）之所有權人。

㈡被告徐乃加、徐乃功與原告簽訂系爭買賣契約於112 年8 月10日將系爭房地以3,680 萬元出售予原告。

㈢原告與被告徐乃加、徐乃功於系爭買賣契約約定：

1.原告於簽約時給付簽約款90萬元，於112 年9 月15日前將完稅款1,510萬元匯入履保專戶，並將尾款2,080萬元以銀行代償方式給付賣方（見本院卷第27頁）。

2.系爭買賣契約第9 條6 項約定：至遲於112 年10月27日前，買方應將買賣價款給付完畢，賣方應將系爭房地辦理點交，如屆時賣方仍不能點交者，賣方應自最後期限之次日起，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償買

方（見本院卷第29頁）。

㈣原告於112 年9 月14日將簽約款及完稅款匯入，並於112年9月27日時由銀行代償完成，給付完整之款項（見本院卷第39、40頁）。

㈤系爭房地之所有權於112 年9 月22日因買賣登記予原告（見本院卷第41至44頁）。

㈥被告徐乃加、徐乃功迄未與原告履行系爭房屋點交程序。

㈦被告王丹、徐中方現仍居住使用系爭房地。

㈧原告於112 年12月12日曾以臺北三張犁郵局001109號存證信函發函催告被告徐乃加、徐乃功、王丹、徐中方，業經被告收受上揭存證信函。

五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

㈠原告主張被告徐乃加、徐乃功與原告簽訂系爭買賣契約於112 年8 月10日將系爭房地以3,680 萬元出售予原告，原告於112 年9 月14日將簽約款及完稅款匯入，並於112年9 月27日時由銀行代償完成，給付完整之款項，系爭房地之所有權於112 年9 月22日因買賣登記予原告，然被告徐乃加、徐乃功迄未與原告履行系爭房屋點交程序等情，業據原告提出與其所述相符之系爭買賣契約（見本院卷第25至38頁）、匯款申請書回條（見本院卷第39、40頁）、土地暨建物登記第一類謄本（所有權個人部分）（見本院卷第41至44頁）、臺北三張犁郵局001109號存證信函暨送達回執（見本院卷第45至50頁）等資料為憑，被告徐乃加、徐乃功經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何爭執，應認原告所為主張，核與事實相符，從而，原告依系爭買賣契約第9條第6項之約定，請求被告徐乃加、徐乃功將系爭房地之占有交付予原告，另依系爭買賣契約第9條6項約定，請求被告徐乃加、徐乃功給付自112年10月27日起至本件起訴之113年1月5日期間之違約金51萬5,200元，並應起訴狀繕本送達翌日即113年3月11日起（本件起訴狀繕本係於113年3月10日合法送達被告徐乃加、徐乃功，見本院卷第73頁之國外公示送

達公告），按日給付違約金7,360元至渠等將系爭房地點交予原告之日為止（計算公式均詳如附表所示），為有理由，應予准許。

㈡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」、「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求」、「但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第767條第1項、第821條第1項、第2項定有明文。次按「以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之」，有最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照。承上，系爭房地之所有權於112 年9 月22日因買賣登記予原告，被告王丹、徐中方現仍居住使用系爭房地一節，此為兩造所不爭執，自堪採信為真實，依前揭說明，被告王丹、徐中方應就占有系爭房屋之合法權源負舉證之責，原告無須舉證證明被告王丹、徐中方為無權占有，合先敘明。被告王丹、徐中方雖抗辯稱因系爭房屋屬兩間打通相連之格局，須進行房屋鑑界後予以區隔，原告迄未履行鑑界義務，渠等即無交屋義務云云，然查，觀諸系爭買賣契約之全文約定內容（見本院卷第25至38頁），並無任何關於原告需先履行房屋鑑界義務始得請求交屋之相關約定，且被告王丹、徐中方並非系爭買賣契約之契約當事人，基於債權契約相對性之原則，自不得以系爭買賣契約為其占有系爭房屋之合法權源，是被告王丹、徐中方所為抗辯，並不可採，原告請求被告王丹、徐中方應遷讓返還系爭房屋，要屬有據，應予准許。

㈢按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民法第179條定有明文。再按「依不當得利之法則請求返還不

當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，參照本院六十一年台上字第一六九五號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限」、「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷」，有最高法院94年度台上字第1094號、104年度台上字第715號民事判決意旨可資參照。經查：

1.按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，土地法第97條第1項定有明文。本條所稱「土地價額」，係指法定地價而言，此為土地法施行法第25條所明定，而依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（有最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

2.經查，系爭土地於113年度申報地價為每平方公尺22萬9,196元，有臺北市大安地政事務所113年1月10日北市大地籍字第1137000495號函附地價公務用謄本附卷足憑（見本院卷第91至93頁），而係爭房屋之課稅現值為21萬2,900元，有房屋稅繳款書在卷可稽，經查，佐以卷附系GOOGLE地圖可知（見本院卷第53頁），爭房地坐落台北市

大安區之精華地段，周邊地區有幸安國小、金華國中、延平中學、大安森林公園，知名豪宅如「帝寶」等均坐落該區域、交通方便、工商業林立繁榮，原告請求以年息10%計算無權占有系爭房地所受相當於租金之不當利益，應屬公允。經核算後，原告得請求被告王丹、徐中方返還自112年10月27日至113年1月5日期間所受不當利益10萬5,140元，並自起訴狀繕本送達翌日即113年1月27日（起訴狀繕本係於113年1月26日送達，見本院卷第87、89頁送達證書），按日給付原告1,502元（詳細計算公式見附表所示）。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約關係、物上請求權及不當得利法律關係，請求本院判決如主文第一至第四項所示，為有理由，應予准許。

七、原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，經核與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

附表：

壹、被告徐乃加、徐乃功應給付違約金之計算公式
㈠每日違約金數額：7,360元。 系爭買賣標的為3,680萬元，其萬分之二為7,360元。 ㈡自112年10月27日起至起訴日（即113年1月5日）累計違約金數額51萬5,200元。 112年10月27日至113年1月5日為70日。 7,360元×70日＝51萬5,200元。

貳、被告王丹、徐中方應給付無權占有系爭房地所受相當於租金之不當利益
㈠每日應給付無權占有系爭房地所受相當於租金之不當利益為1,502元。 1.系爭土地面積368平方公尺×權利範圍16分之1×113年1月申報地價229,196元×10%÷365日≒1,444元（小數點以下四捨五入）。 2.系爭房屋課稅現值為21萬2,900元×10%÷365≒58元（小數點以下四捨五入）。 3.1,444元＋58元＝1,502元。 ㈡自112年10月27日起至起訴日（即113年1月5日）累計不當得利數額為10萬5,140元。 1.112年10月27日至113年1月5日為70日。 2.1,502元×70＝10萬5,140元。

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　鍾雯芳