臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1309號

原告 陳仁宗

被告 羅志彬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000號9樓房屋騰空後，遷讓返還予原告及其他共有人全體。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬8,872元，及自判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年4月1日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣802元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項及第三項到期部分，於原告分別以新臺幣17萬5,700元、新臺幣9,624元、按月以新臺幣267元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

- 一、被告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。
- 二、原告主張：原告經法院拍定買受門牌號碼桃園市○○區○○路0000號9樓之房屋權利範圍1/25（下稱系爭房屋）暨所坐落之土地，於民國110年4月1日完成所有權移轉登記，然系爭房屋現由被告及其母無權占有，爰依民法第767條第1項、第821條之規定請求被告遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人；又被告自110年4月1日即無權占有系爭房屋迄今，受有相當租金之不當得利，致原告受有損害，另依民法第179條之法律關係，請求被告給付自110年4月1日至113年3月31日止之相當於租金之不當得利新臺幣（下同）2萬8,872元，暨自113年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利802元等語。並聲明：如主文第1至3項所

01 示，並願供擔保請准宣告假執行。

02 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
03 任何聲明或陳述。

04 四、原告主張之事實，業據其提出建物登記第一類謄本、房屋稅
05 籍證明書、戶籍謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網資
06 料等件為證（見壜簡卷第9-17頁），而被告已於相當時期受
07 合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀爭
08 執，本院綜合證據調查之結果及全辯論意旨，堪認原告之主
09 張為真實。

10 五、得心證之理由：

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
12 又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
13 請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
14 之，民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。本件
15 原告為系爭房屋之共有人，已如前述，而被告就其是否具有
16 合法使用系爭房屋之權利一節，迄今未提出任何說明及證
17 據，自難認被告有何合法使用系爭房屋之權利存在，是原告
18 依民法第767條第1項、第821條規定請求被告應將系爭房屋
19 騰空返還予原告及全體共有人，自屬有據，應予准許。

20 (二)次按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為
21 社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還
22 之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度
23 台上字第294號判決參照）。查原告於110年4月1日取得系爭
24 房屋之所有權，則被告自該時起即無權占有系爭房屋，而獲
25 有相當於每月租金之利益，致原告及全體共有人受有損害，
26 原告自得請求被告給付相當租金之不當得利；而參以原告所
27 提與系爭房屋鄰近房屋之每月每坪租賃單價約為350元（見
28 壜簡卷第17頁），以系爭房屋總面積189.36平方公尺（見本
29 院卷第37頁謄本）換算，約為57.28坪，是本件原告請求被
30 告給付自110年4月1日至113年3月31日期間（共36個月）相
31 當於租金之不當得利2萬8,872元（計算式：350元×57.28坪×

01 1/25×36個月)，及自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之
02 日止，按月給付802元（計算式：350元×57.28坪×1/25），
03 於法均屬有據。

04 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條等
05 法律關係，請求如主文第1-3項所示，為有理由，應予准
06 許。另原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰
07 酌定相當之擔保金額予以准許。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
10 民事第一庭 法官 廖子涵

11 以上正本係照原本作成

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 3 日
15 書記官 賴棠好