

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第40號

原告 通瑋電子有限公司

法定代理人 呂麗娟

原告 林有光

上二人共同

訴訟代理人 李國煒律師

複代理人 劉育志律師

被告 帝鉅金屬科技有限公司

設桃園市○○區○○路○段000巷0號
0、0樓

法定代理人 彭奕嘉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年6月25日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○里○○路000號如附圖所示之建物B房屋（面積三九七點零二平方公尺）1樓騰空遷讓返還予原告通瑋電子有限公司。

被告應自民國一百一十三年一月一日起至遷讓前項所示房屋1樓之日止，按月給付原告通瑋電子有限公司新臺幣伍萬伍仟元。

被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示之水池地上物（面積四點四九平方公尺）拆除，並將該部分占用土地騰空返還予原告林有光。

被告應自民國一百一十三年一月一日起至拆除前項所示地上物之

01 日止，按月給付原告林有光新臺幣陸拾柒元。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用由被告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮
07 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
08 項但書第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：1. 被告應
09 自如原證2租約附圖所示門牌號碼桃園市○○區○○里○○
10 路000號（下稱系爭房屋）1樓左側斜線部分遷出、騰空返還
11 予原告通瑋電子有限公司（下稱通瑋公司）；2. 如主文第2
12 項；3. 被告應拆除桃園市○○區○○段0000地號上如原證3
13 照片編號3所示之地上物水池（下稱系爭水池）面積10平方
14 公尺，並將土地騰空返還予原告林有光；4. 被告應自113年1
15 月1日起至拆除系爭水池止，按月給付原告林有光150元。嗣
16 於113年8月23日具狀更正訴之聲明第1項為如主文第1項所
17 示，此部分屬訴之聲明更正，尚不涉及訴之變更或追加，毋
18 庸為同意變更、追加與否之准駁；又其該狀同時減縮訴之聲
19 明第3項為：如主文第3項所示，核屬減縮訴之聲明，合於上
20 開民事訴訟法之規定，應予准許。

21 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，有本院送達
22 證書及言詞辯論筆錄在卷可佐，經核無民事訴訟法第386條
23 所列各款情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由
24 其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 (一)通瑋公司部分：原告為系爭房屋之所有權人。兩造於110年1
28 1月2日簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將系爭房屋如附圖
29 著綠色之建物B（下稱系爭建物B）1樓出租予被告，租期自1
30 11年1月1日起至112年12月31日止，每月租金5萬5,000元
31 （下稱系爭租約）。嗣於112年12月26日，原告法定代理人

01 以存證信函向被告表示系爭租約租期即將屆滿，被告若欲續
02 租，需重新與原告洽談；若未續約，則租期屆滿原告即不再
03 出租系爭建物B之1樓予被告。現系爭租約期限已屆滿，且兩
04 造間並未就系爭建物B之1樓重新訂立租賃契約，而被告迄今
05 未遷離系爭建物B之1樓，故自113年1月1日起被告即為無權
06 占有系爭建物B之1樓。爰依民法第455條前段規定及第767條
07 第1項前段規定，請求被告將系爭建物B之1樓騰空遷讓返還
08 予原告通瑋電子有限公司，及應依民法第179條規定，自無
09 權占有日之113年1月1日起，至遷讓系爭建物B之1樓之日
10 止，按月返還原告通瑋公司相當於租金之不當得利5萬5,000
11 元等語。

12 (二)林有光部分：原告為桃園市○○區○○段0000地號土地（下
13 稱系爭土地）之所有權人。被告未經原告同意而擅自於113
14 年1月1日前，在系爭土地上興建系爭水池，為無權占有系爭
15 土地。爰依民法第767條第1項前段及中段規定請求被告拆除
16 系爭水池及返還該部分占用之土地，並請求被告依民法第17
17 9條規定，就其無權以系爭水池占用系爭土地一節，應自113
18 年1月1日起至拆除系爭水池之日止，依基地租賃租金之計算
19 標準，按月返還原告林有光就系爭水池占用土地面積相當於
20 租金之不當得利150元等語。

21 (三)為此，原告通瑋公司爰依民法第455條前段規定及第767條第
22 1項前段規定、第179條規定；原告林有光爰依民法第767條
23 第1項前段及中段規定、第179條規定提起本件訴訟等語，並
24 聲明：1.如主文第1項所示。2.如主文第2項所示。3.如主文
25 第3項所示。4.被告應自113年1月1日起至拆除系爭水池地上
26 物之日止，按月給付原告林有光150元。

27 二、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
28 作何聲明或陳述。

29 三、本院之判斷及得心證之理由：

30 (一)本件原告主張系爭房屋為原告通瑋公司所有，兩造曾就系爭
31 建物B之1樓締結系爭租約，嗣於112年12月26日，原告通瑋

01 公司表示若被告未續約，則租期屆滿即不再出租系爭建物B
02 予被告，而兩造間未就系爭建物B之1樓重新訂立租賃契約，
03 系爭租約於112年12月31日已屆滿，然系爭建物B之1樓卻仍
04 由被告無權占用迄今而仍未遷讓返還予原告通瑋公司；另系
05 爭土地為原告林有光所有，被告未經原告林有光同意而擅自
06 於113年1月1日前在系爭土地上興建系爭水池等節事實，業
07 據其等提出系爭房屋建物登記第一類謄本影本、系爭租約契
08 約書影本、存證信函影本、系爭建物B及系爭水池照片資
09 料、系爭建物測量成果圖及系爭土地土地登記第一類謄本影
10 本在卷為證（見本院壜簡卷第5頁至第15頁）。且被告經相
11 當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦
12 未提出書狀予以爭執，是原告上開主張之事實，應堪信屬
13 實。本院並會同原告與被告之員工，勘驗系爭建物B之1樓占
14 用面積，及系爭土地上系爭水池之占用情形，並囑託桃園市
15 楊梅地政事務所就系爭建物B及系爭水池占用之範圍、面積
16 實施測量，有本院之勘驗筆錄及附圖可佐（見壜簡卷第29至
17 32頁），則系爭房屋內出租予被告之系爭建物B面積共397.0
18 2平方公尺，系爭土地上由被告擅自興建系爭水池，占用面
19 積4.49平方公尺之事實，亦堪認定。

20 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。所有
21 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
22 450條第1項及第767條第1項前段定有明文。經查，系爭租約
23 既已於112年12月31日屆滿，且未展延或續約，而原告通瑋
24 公司前於112年12月26日以新屋郵局存證號碼000219號存證
25 信函向被告表示若欲續約需重新與之洽談，亦可認原告通瑋
26 公司並無於系爭租約屆滿後，繼續以系爭租約之條件出租系
27 爭建物B之1樓予被告之意。則原告通瑋公司為系爭房屋之所有
28 權人，被告於系爭租約之租賃期限屆滿而租約消滅後，無
29 正當理由繼續占用原承租之系爭建物B之1樓，自屬無權占
30 有，原告通瑋公司主張依民法第450條第1項及第767條
31 第1項前段請求被告將系爭建物B之1樓騰空並遷讓返還予原

告通瑋公司，即屬有據；又被告於系爭租約消滅後仍無權占有系爭建物B之1樓，自租約到期後之113年1月1日起即獲有相當於租金之利益，請求被告應予返還相當於租金之不當得利即每月5萬5,000元，核無不合。是原告通瑋公司依民法第179條請求被告自113年1月1日起至遷讓系爭建物B之1樓之日止，按月給付原告通瑋公司5萬5,000元，亦為有理由。

(三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段分別定有明文。則被告未經原告林有光同意，擅自於113年1月1日前在系爭房屋門前原告林有光所有之系爭土地上興建系爭水池，為無法律上原因及無正當理由占用系爭土地，自屬無權占用，原告林有光依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭水池地上物拆除並將該部分占用土地騰空返還予原告林有光，即屬有據；另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額年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而土地申報總價額之基準，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價百分之80為其申報地價（最高法院91年度台上字第2130號判決意旨參照）。經核，系爭土地113年之申報地價為每平方公尺1,797元，有土地登記謄本可稽（本壢簡卷第15頁）。被告以於113年1月1日前擅自興建系爭水池而無權占用該部分土地，且迄今仍未拆除系爭水池而繼續占用，故原告林有光請求就被告自113年1月1日起至拆除系爭水池地上物而結束無權占用狀態之日起，按月返還相當於租金之不當得利，自屬有理由。又參酌上開基地租賃之規定，可認本件原告林有光依民法第179條得請求被告自113年1月1日起至拆除系爭水池地上物之日止，按月返還相當於租金之不當得利而給付原告67元（計算式：113年之申報地價每平方公尺1,7

97元×4.49平方公尺×10%÷12月，元以下四捨五入），此部分請求為有理由。至逾此部分之其他相當於租金數額之不當得利返還請求則為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，請求被告給付如主文第1至第4項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之原告其餘請求，則為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌本件原告主張包括被告無權占用房屋或土地在內等大部分請求，為有理由，僅請求被告給付原告林有光相當於租金之不當得利金錢，有部分數額遭駁回，是本院酌量該等情形而認訴訟費用應全部由被告負擔為合理，爰依民事訴訟法第79條規定命被告全部負擔。

中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
民事第二庭 法 官 陳炫谷

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 114 年 7 月 23 日
書記官 盧佳莉