

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第435號

原告 力興資產管理股份有限公司

法定代理人 宮文萍

訴訟代理人 陳永嚴律師

被告 陳半月（原名陳芊月）

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號房屋一樓騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬玖仟伍佰伍拾伍元，及自民國一一四年四月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國一一四年一月二十一日起至返還如第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟玖佰壹拾壹元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬伍仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾貳萬肆仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告之法定代理人於本院審理中變更為宮文萍，有公司變更登記表可稽，是其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，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、實體方面

一、原告主張：伊於民國113年7月10日經由本院民事執行處強制

01 執行事件（案列112年度司執字第92101號，下稱系爭執行事
02 件）之拍賣程序，拍得被告所有坐落桃園市○○區○○段00
03 0○○地號（應有部分全部）、同段478之25地號（應有部分5
04 0分之4）土地及其上同段2178建號即門牌號碼桃園市○○區
05 ○○路000號4層建物（應有部分全部，下稱系爭房屋，與前
06 開土地合稱系爭房地），已於同年8月21日登記為所有人。
07 詎被告仍無權占有系爭房屋1樓，受有相當於租金之不當得
08 利每月新臺幣（下同）13,911元，致伊受有同額損害。爰依
09 民法第767條第1項前段規定，求為命被告將系爭房屋1樓騰
10 空遷讓返還予伊。另依民法第179條前段、第184條第1項前
11 段規定，擇一求為命被告給付伊69,555元（113年8月21日至
12 114年1月20日共5個月之損害或不當得利），及自起訴狀繕
13 本送達翌日起算之法定遲延利息；並自114年1月21日起至返
14 還系爭房屋1樓之日止，按月給付伊13,911元之判決。上開
15 請求遷讓房屋部分願供擔保，請准宣告假執行等語。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述
17 。

18 三、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。無法律
19 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法
20 第767條第1項前段、第179條前段分別定有明文。而無權占
21 有他人房屋，可獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。
22 城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享商業上之特
23 殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金不受土
24 地法第97條規定之限制。

25 四、原告主張伊經由系爭執行事件之拍賣程序，拍得被告所有系
26 爭房地，已於113年8月21日登記為所有人，被告仍無權占有
27 系爭房屋1樓等節，業經調閱系爭執行事件案卷明確，並有
28 系爭房地所有權狀、系爭房屋登記查詢資料可參（見本院卷
29 第17至21、31頁）。被告已於相當時期受合法之通知，而於
30 言詞辯論期日不到場，且未提出書狀爭執上開事實，依民事
31 訴訟法第280條第1項前段、第3項前段規定，視同自認，堪

01 認原告上開主張為真實。被告既無權占有系爭房屋1樓，則
02 原告請求其遷讓返還予伊，即屬有據。另審酌系爭房屋1樓
03 曾經營商業使用，面積27.55平方公尺，換算約8.33坪（見
04 系爭執行事件卷附113年6月12日拍賣公告）；附近類似房屋
05 租金約為每坪1,669至1,686元間（見本院卷第25頁之實價登
06 錄查詢資料）；及其外觀、附近環境（見系爭執行事件卷附
07 112年11月30日估價報告）等各種情況，認原告主張被告自1
08 13年8月21日起，每月受有相當於租金之不當得利13,911元
09 （按每坪1,670元計算，計算式： $1,670 \times 8.33 = 13,911$ ，元
10 以下四捨五入），請求如數返還，亦有所據。又原告併依民
11 法第184條第1項前段規定為同一請求部分，即無庸審究。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將
13 系爭房屋1樓騰空遷讓返還予伊。另依民法第179條前段規
14 定，請求被告給付伊69,555元（113年8月21日至114年1月20
15 日之5個月不當得利），及自起訴狀繕本送達翌日即114年4
16 月10日（見卷第35頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
17 法定遲延利息；並自114年1月21日起至返還系爭房屋1樓之
18 日止，按月給付伊13,911元不當得利，為有理由，應予准
19 許。又原告陳明就遷讓房屋部分願供擔保聲請宣告假執行，
20 合於民事訴訟法第390條第2項規定，爰酌定相當擔保金額准
21 許之；併依同法第392條第2項規定，依職權為被告得供擔保
22 免為假執行之宣告。

23 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經
24 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
25 列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

28 民事第三庭 法官 譚德周

29 正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

02 書記官 陳欣汝