

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第403號

原告 湯雲青

居桃園市○○區○○里○○○街000
號

訴訟代理人 詹連財律師

被告 侑旺金屬有限公司

兼法定代理人 林文定

被告 台侗企業有限公司

法定代理人 林宏銘即林明輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告A 0 3應自門牌號碼為桃園市○○區○○路000號之建物及如附圖所示之未辦保存登記建物遷出，並將上開建物騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告A 0 3應給付原告新臺幣5萬6,622元及自民國114年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告A 0 3應自民國114年7月28日起至返還本判決第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣1萬764元。
- 四、被告侑旺金屬有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼為桃園市○○區○○路000號房屋辦理遷出登記。
- 五、被告台侗企業有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼為桃園市○○區○○路000號房屋辦理遷出登記。

01 六、原告其餘之訴駁回。

02 七、訴訟費用由被告負擔。

03 八、本判決第一、二項，於原告以新臺幣271萬8,874元供擔保
04 後，得為假執行。但被告如以新臺幣815萬6,622元為原告預
05 供擔保後，得免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實

08 壹、程序方面：

09 被告等人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
10 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 (一)緣原告於臺灣桃園地方法院112年度司執字第79505號強制執
15 行事件(下稱系爭強制執行事件)中，得標買受坐落於桃園市
16 ○○區○○○○○○○段000地號土地(下稱系爭土地)及其
17 上同段51建號建物(門牌號碼為：桃園市○○區○○路000
18 號，下稱系爭建物一)、同段臨時60建號之未辦保存登記建
19 物(下稱系爭建物二，與系爭建物一併稱系爭房屋)，並繳足
20 全部價金，經鈞院核發不動產權利移轉證書且登記過戶在
21 案，是原告自領有不動產權利移轉證書日(即民國114年2月1
22 9日)起，即取得系爭房屋之所有權。惟系爭房屋於系爭強制
23 執行事件執行時，經被告A03及其友人占有，因此未為
24 點交，詎料，被告A03明知系爭房屋所有權已由原告取
25 得，迄今仍占有系爭房屋，原告自得爰依民法第767條第1項
26 前段、中段，請求被告A03騰空遷讓返還系爭房屋予原
27 告。

28 (二)又系爭建物二應係系爭建物一之附屬物，且系爭建物二並無
29 獨立出入口，應非獨立建物，故原告因系爭強制執行事件拍
30 賣取得者自包含系爭建物一、二之所有權。縱認系爭建物二
31 為獨立建物，然原告亦已於114年2月19日取得不動產權利移

01 轉證書，故依法即取得對系爭建物二之事實上處分權，原告
02 得類推適用民法第767條之規定，請求被告A 0 3騰空遷讓
03 返還系爭房屋予原告。

04 (三)另原告已於114年2月19日領得系爭房屋之不動產權利移轉證
05 書，惟被告A 0 3明知其事卻仍繼續無權占有系爭房屋，自
06 獲有相當於租金之不當得利，原告自得爰依民法第179條之
07 規定，請求被告A 0 3給付相當於租金之不當得利。又系爭
08 建物一之總面積為691.03平方公尺(主建坪481.87平方公
09 尺，附屬坪209.16平方公尺)，系爭建物二之面積29.21平方
10 公尺，系爭房屋總面積即為720.24平方公尺，約為217.87
11 坪，再系爭房屋位於桃園市新屋區文福路，與系爭房屋相近
12 面積之房屋，約為租金每月6萬5,000元，故原告請求低於此
13 行情之每月5萬5,000元為被告A 0 3無權占用系爭房屋之相
14 當於租金之不當得利，應屬合理。是自原告取得系爭房屋所
15 有權之日即114年2月19日起至114年7月28日止，相當於租金
16 之不當得利共計為28萬9,315元(5萬5,000元×12月×160/365=
17 28萬9,315元)，又自114年7月29日起至被告A 0 3騰空遷讓
18 返還系爭房屋止，其亦應按月給付原告5萬5,000元之不當得
19 利。

20 (四)再被告侑旺金屬有限公司(下稱侑旺公司)、台侗企業有限公
21 司(下稱台侗公司)之登記地址及營業稅籍迄今仍登記為系爭
22 房屋所在地址，該等登記已妨害原告所有權之行使，故原告
23 自得爰依民法第767條第1項中段，請求被告侑旺公司、台侗
24 公司辦理地址遷出登記。

25 (五)並聲明：1.被告A 0 3應自系爭建物一及系爭建物二遷出，
26 並騰空遷讓返還原告。2.被告A 0 3應給付原告28萬9,315
27 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計
28 算之利息。3.被告A 0 3應自114年7月28日起至返還第一項
29 所示建物之日止，按月給付原告5萬5,000元。4.被告侑旺公
30 司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物一辦理遷
31 出登記。5.被告台侗公司應將公司所在地及營業稅籍登記地

01 址自系爭建物一辦理遷出登記。6.訴訟費用由被告負擔。7.
02 就上開第一、二項，願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告等人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
04 或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)經查，被告台侗公司及「其法定代理人A000005」與
07 「股東林秀燕(即林宏銘之姐)」，前因清償債務事件，而經
08 其等之債權人即訴外人台新國際商業銀行股份有限公司聲請
09 強制執行，而經本院以系爭強制執行事件加以受理，A00
10 0005名下所有之系爭土地與系爭房屋即經扣押，本院民
11 事執行處執行人員於112年9月26日到場處理指封事宜時，並
12 與債務人林秀燕共同確認系爭房屋係由「A000005與
13 林秀燕」之父即被告A03及其友人居住使用中，後再經員
14 警於112年12月7日至系爭房屋週遭進行查訪，確認系爭房屋
15 係由年約70歲之林先生(應即為被告A03)所居住等，且上
16 開房屋遭占用情形亦經記入系爭土地、房屋之拍賣公告中，
17 嗣原告即於上開強制執行事件之拍賣程序中，得標買受系爭
18 房屋，並繳足全部價金，後於114年2月19日取得本院核發不
19 動產權利移轉證書，並取得系爭建物一之所有權及系爭建物
20 二之事實上處分權等情，有該等資料附本院卷第19頁至第35
21 頁可參，並經本院依職權調閱系爭強制執行事件之案卷確認
22 無訛。再本案起訴狀係送系爭建物一所在處(即桃園市○○
23 區○○路000號)，並由被告A03本人收受無誤，後關於本
24 院寄予被告侑旺公司、被告A03、被告台侗公司部分之最後
25 一次言詞辯論期日之回證，亦寄至同上址處，且均由被告
26 A03之女兒林○○以同居人之身分逕為收受，此有該等送
27 達回證附本院卷第51頁、135、137頁可參，是由此可認，原
28 告主張其確已取得系爭建物一之所有權及系爭建物二之事實
29 上處分權，且被告A03確自系爭房地拍定前即持續占有使
30 用系爭房屋至今一情為真實。再被告侑旺公司、台侗公司之
31 登記地址及營業稅籍迄今仍登記為系爭房屋所在地址等情，

01 亦有原告提出被告侑旺公司、台侗公司之經濟部商工登記公
02 示資料查詢服務附卷可參，足堪認為真實。

03 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民事訴訟法第767條
05 第1項定有明文。復按原始出資建築未辦保存登記建物者，
06 因建築之事實行為而原始取得該建物之所有權，然嗣後因讓
07 與或繼承移轉時，因該建物未辦理保存登記，而無法辦理所
08 有權移轉登記，受讓人或繼承人即無法取得該建物之所有權
09 (民法第758條第1項、第759條參照)，此時受讓人或繼承
10 人所取得者即僅係該建物之事實上處分權。經查，原告經拍
11 賣取得系爭建物一之所有權及系爭建物二之事實上處分權，
12 而系爭房屋迄今仍經被告A 0 3占有使用中，且為被告侑旺
13 公司、台侗公司之公司登記地址及營業稅籍登記處所，復被
14 告A 0 3、被告侑旺公司、台侗公司均未提出其將上開處所
15 登記在系爭建物一之合法權源依據，則原告以被告等人無權
16 占有為由，請求被告A 0 3騰空遷讓返還系爭房屋，被告侑
17 旺公司、台侗公司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系
18 爭建物一辦理遷出登記，自屬有據。

19 (三)按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可
21 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
22 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
23 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨可資
24 參照）。經查，原告為系爭建物一之所有權人及系爭建物二
25 之事實上處分權人，而被告A 0 3自原告取得系爭建物一之
26 所有權及系爭建物二之事實上處分權之日即114年2月19日起
27 即已無權占有系爭房屋，且迄未騰空遷讓返還系爭房屋予原
28 告，則原告請求被告A 0 3自其取得系爭房屋所有權、事實
29 上處分權之日(即114年2月19日)起至本案起訴前之114年7月
30 28日止，給付相當於租金之不當得利，確屬有據。另被告A
31 0 3自114年7月29日起，迄今仍未騰空遷讓返還系爭房屋予

01 原告，是原告再請求自114年7月29日起至被告A03將系爭
02 房屋騰空遷讓返還予原告之日止相當於租金之不當得利，亦
03 屬有據。

04 (四)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
05 年息10%為限；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，
06 土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣(市)
07 地政機關估定之價額；土地所有權人依本法所申報之地價，
08 為法定地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價8
09 0%為申報地價，土地法第97條、第148條、土地法施行法第
10 25條、平均地權條例第16條定有明文。另所謂年息10%為
11 限，係指房屋租金之最高限額而言，並非必須依照申報總價
12 年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮
13 程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係及
14 社會感情等情事以為決定。經查，系爭房屋基地均坐落於系
15 爭土地上，此有不動產權利移轉證書附本院卷第19頁至第21
16 頁可參，又系爭土地114年1月之申報地價為每平方公尺464
17 元，有該筆土地之申報地價查詢表在卷可參。又系爭建物一
18 經桃園市政府地方稅務局楊梅分局函覆本院該建物之課稅現
19 值為122萬200元，審酌系爭建物一業已經桃園市政府地方稅
20 務局估定一定課稅現值，並據以核課房屋稅，是認其所估算
21 之課稅現值，應已將房屋現況及折舊率等因素一併考量，是
22 本院應得以該課稅現值及上開土地申報地價為基礎，計算被
23 告A03相當於租金之不當得利，又系爭建物二之面積為2
24 9.21平方公尺，占系爭房屋總面積比例不高，且僅為未辦保
25 存登記之1層樓房建物，故不再額外加計其價值。再系爭房
26 屋位於桃園市新屋區，雖鄰近道路，然附近多為農田及工
27 廠，生活機能及交通尚非相當便利，且被告A03占用系爭
28 房屋係供自身住宅，而非供商業用途，所受之利益程度有
29 限，本院審酌上開各情，暨系爭房屋之位置、周遭繁榮程
30 度、經濟價值等一切情狀，認本件相當於租金之不當得利之
31 數額，應以系爭土地申報地價及系爭房屋價值之年息5%為

01 適當。是依前述標準計算，原告得請求被告A O 3每月給付
02 相當於租金之不當得利為1萬0,764元【計算式：{房屋價值1
03 22萬200元+（464元×2,938平方公尺）}×5%÷12=1萬764
04 元，小數點以下四捨五入】。準此，原告請求被告A O 3給
05 付自原告取得系爭房屋所有權、事實上處分權之日即114年2
06 月19日起至114年7月28日止，共計160天，以每月1萬764元
07 計算，共計5萬6,622元(1萬764元×12月×160/365=5萬6,622
08 元，元以下四捨五入)部分，及被告A O 3自應114年7月29
09 日起至返還系爭房屋予原告之日止，給付每月相當於租金之
10 不當得利為1萬764元部分，為有理由，予以准許。

11 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
13 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
14 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
15 息；應付利息之債務，其利率未約定者，亦無法律可據者，
16 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
17 第203條分別定有明文。本件原告請求被告A O 3給付相當
18 於租金之不當得利共計5萬6,622元部分，並未定有給付期
19 限，原告以起訴狀繕本送達被告A O 3為催告之意思表示，
20 併請求自起訴狀繕本送達被告A O 3之翌日(即114年8月22
21 日，參本院卷第51頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之
22 利息，於法有據。

23 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告A O
24 3自系爭房屋遷出，將房屋返還原告，及被告侑旺公司、台
25 侗公司將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼桃園
26 市○○區○○路000號辦理遷出登記，並依民法第179條規
27 定，請求被告A O 3給付相當於租金之不當得利5萬6,622
28 元，及自114年7月28日起至返還系爭房屋予原告之日止，按
29 月給付原告1萬764元，均為有理由，應予准許，逾此部分，
30 則屬無據，應予駁回。

31 六、本判決原告勝訴部分，經原告陳明願供擔保請准宣告假執

01 行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，又本院併
02 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告A03預
03 供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假
04 執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經本院審
06 酌後，認與判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

09 民事第三庭 法官 林靜梅

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

14 書記官 黃卉好

15 附圖：桃園市楊梅地政事務所112楊測法建字第000860號複丈成
16 果圖(附本院卷第141頁)