臺灣雲林地方法院民事簡易判決

108年度港簡字第155號

原　　告　松燁有限公司
法定代理人　鍾宏奇
訴訟代理人　周仲鼎律師
複　代理人　林宛柔
被　　告　劉金樹

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108 年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路○○○○○號一五樓房屋（即坐落雲林縣○○鎮鎮○段六二五建號建物）騰空並返還該屋予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬陸仟元，及自民國一百零八年五月十九日起至返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。

訴訟費用新臺幣參仟捌佰陸拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：訴外人恩瑞生技有限公司（下稱恩瑞公司）前於民國106 年11月30日經本院106 年度司執字第6795號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣程序，拍定取得坐落雲林縣○○鎮鎮○段625 建號建物（即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路○○○○○ 號15樓，下稱系爭房屋），嗣由原告向恩瑞公司購得系爭房屋，並於107 年5 月18日辦理所有權移轉登記。惟被告無權占有系爭房屋，屢經催請遷讓，均置之不理，被告無權占用系爭房屋，自應負遷讓返還（即遷移騰空並返還）系爭房屋之責，且被告無權占用該屋而獲相當於租金之利益，致原告應有部分受有損害，系爭房屋相同地段租金行情約每月8,000 元，則被告自107 年5 月19日起至108 年5 月18日止，共12個月享有不當得利9 萬6,000 元（計算式：8,000 元x 12個月＝9 萬6,000 元），及自108 年5 月19日起至返還系爭房屋日止，享有每月相當於租金8,000 元

之不當得利。爰依民法第767 條及第179 條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1 、2 項所示。

貳、被告則以：系爭房屋係被告所有等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

參、本院之判斷：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項定有明文。經查，原告主張因買賣而取得系爭房屋之所有權，被告無權占用系爭房屋等事實，業據其提出本院不動產權利移轉證書、土地所有權狀、建物所有權狀、登記第一類謄本、系爭房屋異動索引等件為證（見本院卷第6-9 、24、36-3 7頁），並有雲林縣稅務局北港分局108 年6 月18日雲稅北字第1081102785號函檢送房屋稅籍證明書在卷可憑（見本院卷第19-20 頁），而被告空言辯稱伊為系爭房屋所有權人，並非無權占用云云，與卷證不符，顯非可採，是原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告等語，洵屬有據，應予准許。

二、次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，民法第179 條定有明文。又按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，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（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。查本件被告占用原告所有之系爭房屋並無合法權源，其可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，自屬無法律上原因受有利益而致原告受有損害，依前揭說明，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。被告無權占有系爭房屋已如上述，原告主張系爭房屋每月租金約8,000 元等情，本院審○○○鎮○○路37之10號距離北港朝天宮不遠，係北港鎮上有較多商業活動之區域，此為本院職務上已知之事實，生活機能不差，租金應該

不低；另相較於附近同段文化路37號房屋，18坪之3樓公寓租金市場行情約在7,500元，有租屋網頁可佐（見本院卷第33頁），而系爭房屋為大樓（15樓），面積約27坪（89平方公尺），使用上比上開公寓有更多之便利性，系爭房屋之租金應會比該屋更高，則原告主張系爭房屋每月相當於租金之不當得利為8,000元，應屬適當。從而，原告請求被告給付9萬6,000元（自原告取得所有權、被告無權占有系爭房屋之日即107年5年19日起至108年5月18日止），及自108年5月19日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付8,000元之相當於租金不當得利，為有理由，應予准許。

三、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並應給付原告9萬6,000元，及自108年5月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，為有理由，應予准許。

四、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　27　　日

北港簡易庭　法　官　簡廷恩

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　27　　日

書記官　林家莉