臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第557號

原　　告　鴻展興業股份有限公司
法定代理人　吳松翰
訴訟代理人　吳鴻志
被　　告　鄭明秋
　　謝宏國

上列當事人間損害賠償事件，於民國108年6月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告鄭明秋應給付原告新臺幣壹拾叁萬貳仟貳佰陸拾肆元，及自民國一百零八年肆月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟伍佰玖拾元，其中新臺幣壹仟伍佰捌拾壹元由被告鄭明秋負擔，於由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告鄭明秋如以新臺幣壹拾叁萬貳仟貳佰陸拾肆元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：

㈠門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷00○0號4樓房屋及其坐落土地（以下合稱系爭房屋），由原告於民國107年10月18日經本院拍賣程序而取得系爭房屋之權利移轉證書；訴外人即系爭房屋原所有權人張芳源與被告就系爭房屋有租賃關係存在，惟該租賃關係已經本院除去，被告已經無占有使用系爭房屋之權，卻仍占有系爭房屋，致使本院遲至108年4月29日方點交完畢；則自107年10月18日起至108年4月29日止，被告無權占有系爭房屋，致使原告無法使用系爭房屋，有相當於租金之損害，而系爭房屋當地租金行情約為每月新臺幣（下同）3萬元，故被告受有19萬元相當於租金之不當得利，爰請求被告連帶賠償。

㈡因被告占有系爭房屋，致使本院進行點交之時，命原告需僱

請工人、鎖匠、準備包裝材料、沖洗照片、清運垃圾，而原告尚須負擔點交時之警察出差費，上述費用共計33,100元，且被告尚有水電瓦斯費用4,264 元未付，亦由原告墊付，該些費用因由被告連帶負擔。

㈢系爭房屋之廚具、冷氣、衛浴、熱水器等物品（下稱系爭裝潢），均遭被告拆除，該些物品已經成為系爭房屋之部分，被告卻將之拆除，顯係侵害原告之所有權，原告因而需雇工修復及重置該些物品，花費323,858元，被告應連帶賠償。

㈣被告與張芳源係朋友關係，彼等間是否有租賃關係存在，讓人疑惑，且縱被告有支付租金與張芳源，原告並無承接其租賃關係，被告不得以此作為理由，拒絕原告之求償；又張芳源雖於本院證稱系爭裝潢費用係其支出，因積欠鄭明秋債務，乃以之抵債，然如此大金額抵債協議，竟然無任何書面資料、金流佐證，難認其所言為真。

㈤聲明：1.被告應連帶給付原告551,222元，及被告鄭明秋自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，被告謝宏國自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息；2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告共同答辯略以：

㈠鄭明秋與張芳源就系爭房屋訂有租賃契約（下稱系爭租賃），嗣後因張芳源財務問題系爭房屋遭拍賣，原告取得系爭房屋所有權後，即將系爭房屋的鎖換掉，鄭明秋的東西都尚在其中，原告如此行為豈可論鄭明秋不配合點交；且原告亦多次表示同意或允許鄭明秋繼續使用至聲請強制點交之時，此有勘測筆錄為證，故鄭明秋仍係有權使用系爭房屋，原告之主張並無理由。

㈡系爭裝潢係被告所有，且性質上屬於動產，並無因為附合而成為系爭房屋之一部，被告拆除時亦有得到本院司法事務官的同意，被告取回自己的東西，並無侵害原告之權利，原告無權向被告請求賠償；縱認原告有權請求賠償，賠償金額亦應計算折舊。

㈢原告所請求強制執行費用部分，係法院命原告於執行過程中，為求履勘順利需要準備之費用，並非因被告故意抗拒法院命令而產生，且原告亦多次表示同意或允許鄭明秋繼續使用至聲請強制點交之時，此有勘測筆錄為證，故原告已經明知此後有相關程序費用產生，豈可又向被告追討此部分之程序費用。

㈣聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免予假執行。

三、法院得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。經查，系爭租賃契約之出租人為張芳源、承租人為鄭明秋，有系爭租賃之契約書影本在卷可佐，謝宏國則稱其並無長住於系爭房屋中，只有偶爾借住一下，原告雖否認被告之說法，並主張系爭租賃之承租人為被告2 人，於點交前系爭房屋係在被告2 人占有中，然遭被告所否認，原告又無其他舉證以實其說，故系爭房屋於點交前之占有人應為鄭明秋，核先敘明。

㈡相當於租金之不當得利19萬元部分：

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段亦有明定，是以，依不當得利之法則請求返還不當得利之人，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號判例意旨參照）。被告鄭明秋就系爭房屋之租賃關係經本院除去後，就系爭房屋由本院進行拍賣，於107 年10月18日為原告所拍得，並取得權利移轉證書，則系爭房屋自107 年10月18日起由原告取得所有權，並於

108 年4 月29日點交完畢，經兩造陳述在卷，並有系爭房屋拍賣公告、權利移轉證書影本在卷為證，堪信為真實；則在原告取得系爭房屋所有權後，鄭明秋即處於無權占有系爭房屋之狀態，而其無其它法律上之原因，繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用因而受有損害，該「使用利益」依其性質不能返還；又無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因此，原告依不當得利之規定，請求鄭明秋支付，自屬有據。雖鄭明秋主張原告有表示同意或允許鄭明秋繼續使用至聲請強制點交之時，惟觀諸系爭房屋之執行勘測筆錄，原告並無明確表示同意或允許鄭明秋無償繼續使用，其僅同意暫不點交，並要求私下協議，故鄭明秋之抗辯並無理由；復觀諸系爭房屋為69年之建築、無電梯，鄰近主要道路，距離捷運北投站步行約10分鐘，參諸附近租金行情，應認為系爭房屋每月租金2 萬元為有理由，因此自107 年10月18日起至108 年4 月29日止，共6 月又12天，鄭明秋共獲得相當於租金之不當得利為128,000 元，逾此範圍即無理由，應予駁回。

㈢鄭明秋自承係其拆除系爭裝潢，而於拆除之時有得到在場執行職務之司法事務官同意，且系爭裝潢係指廚具、冷氣、衛浴、熱水器等物品，均非與系爭房屋無法分離，或需要破壞系爭房屋方得分離者，故系爭裝潢並無因附合而成為系爭房屋之一部，其仍有獨立之所有權；而系爭裝潢係由張芳源出資並裝潢於系爭房屋中，後以之抵償其對鄭明秋之債務，此經張芳源證述在卷，故系爭裝潢所有權係歸於鄭明秋所有，洵堪認定，原告雖否認之，但並未舉證證明，自難採信；則鄭明秋並無侵害原告之權利，原告此部分之主張為無理由，應予駁回。

㈣原告向被告請求執行點交程序所代納之雇用之工人、鎖匠、準備包裝材料、沖洗照片、開鎖及換鎖、清運垃圾費用及警察出差費，共計33,100元部分，雖提出相關收據為證。然按強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應與

強制執行之債權同時收取；債權人因強制執行而支出之費用，得求償於債務人者，得準用民事訴訟法第91條之規定，向執行法院聲請確定其數額，強制執行法第28條第1 項、第29條第1 項分別定有明文，是以，原告因系爭執行事件所支出前揭之費用，自應依上開規定向執行法院聲請確定其數額，其復以此向被告請求給付，顯屬誤會，亦無所據。至於代墊之水電瓦斯費用4,264 元部分，此非點交程序所必須，又係由占有人鄭明秋之占有系爭房屋期間所致生之費用，自應由鄭明秋擔負，故原告此部分之請求為有理由。

㈤末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229 條定有明文。本件被告鄭明秋應給付原告不當得利及負損害賠償責任，已如前述，而本件原告起訴狀係於108 年4 月10日寄存被告鄭明秋住所收受，是以其遲延利息之請求，應自本件起訴狀繕本送達之翌日即108 年4 月21日起算，逾此範圍之請求，則為無理由。

四、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告鄭明秋給付132,264 元，及自108 年4 月21日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項、第435條第1項適用簡易程序所為被告鄭明秋部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告此部分假執行之聲請不另准駁。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。並依被告鄭明秋聲請

宣告如預供如主文所示之擔保，得免為假執行，又依職權確定訴訟費用額為6,590元（第一審裁判費6,060、證人旅費530元），其中1,581元由被告鄭明秋負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　3　　日

士林簡易庭　法　官　李建忠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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　　7　　月　　3　　日

書記官　吳俊明