

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第582號

原告 龍駿國際科技股份有限公司

法定代理人 蕭美玉

訴訟代理人 李文中律師

訴訟代理人 李則亞律師

被告 阮文聰

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國108年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示之不動產遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零八年三月三十日起至返還上開不動產之日止，按月給付原告新臺幣伍仟伍佰柒拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告於民國107年6月25日登記取得附表所示不動產（下稱系爭不動產）之所有權，系爭不動產遭被告無權占用居住，經原告發函請求儘速清空、遷離，被告竟置若罔聞，仍占用系爭不動產至今。又被告無權占有系爭不動產致原告受有損害，依土地法第97條第1項不超過房地申報總價百分之十之規定，以系爭二筆土地107年1月之申報地價每平方公尺為新臺幣（下同）2萬0,960元，二筆土地面積156平方公尺，及房屋占有基地應有部分五分之一；又系爭房屋位在新北市○○區○○路○○巷○○○號巷弄，為鋼筋混凝土造五層建物之第三層，課稅現值18萬2,100元，循此計算，原告得按月請求之不當得利數額為6,967元【計算式： $(20,960 \times 156 \times 1/5 + 182,100) \times 10\% \div 12$ 】。爰依民法第767條第1項、第179條規定為請求，並聲明：（一）被告應將附表所列之不動產全部騰空返還予原告。（二）被告應自起訴狀繕本送達之翌日起，至前項不動產全部騰空返還予原告之日止，按月給付原告

01 6,967元等語。

02 二、被告則以：

03 系爭不動產係伊與前妻一起出資購買，因前妻當時表示要將
04 系爭不動產登記在前妻名下，系爭不動產始登記於前妻名下
05 伊與前妻協調離婚事宜時，前妻表示要將系爭不動產留給
06 伊，但前妻卻一走了之，前妻嗣後雖將系爭不動產出售與原
07 告，伊仍有權占用系爭不動產，理由即為當初伊有出資購買
08 系爭不動產，故原告之請求無理由等語資為抗辯。答辯聲明
09 :原告之訴駁回。

10 三、本院得心證之理由：

11 原告主張被告無權占有系爭不動產，依法請求被告騰空返還
12 系爭不動產，並給付相當於租金之不當得利等情，為被告所
13 否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)原告依民法
14 第767條第1項規定，請求被告騰空返還系爭不動產，有無理
15 由？(二)原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相
16 當於租金之不當得利6,967元，有無理由？茲分論如下：

17 (一)原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空返還系爭不動
18 產，有無理由？

19 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
21 有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
22 對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
23 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
24 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
25 法院85年度台上字第1120號裁判要旨參照）。本件原告以其
26 所有之系爭不動產遭被告無權占有為由，起訴請求被告騰空
27 返還系爭不動產，依系爭不動產登記第一類謄本記載原告為
28 所有權人，而被告抗辯非無權占有，依上列說明，被告自應
29 證明其有權占有系爭不動產，然被告就占有之權源，僅稱其
30 曾出資購買系爭不動產云云，未再提出其他證據以實其說，
31 難認其占有系爭不動產具合法權源。從而，原告本於所有權

人地位，依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還附表所示之不動產，洵屬有據。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1、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條前段定有明文。又依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有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，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，故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294號判決意旨參照）。經查，原告為系爭不動產之所有權人，被告占用系爭不動產無正當權源，原告主張被告無權占有系爭不動產，而獲取相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告請求被告應自起訴狀繕本送達之翌日（即108年3月30日）起至返還系爭不動產之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2、次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年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。土地所有權人若未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為申報地價。土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦有明定。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。經查，系爭不動產為鋼筋混凝土造五層建物之第三層，鄰近中

山路二段、光華街及南山中學，交通方便且生活機能健全，經審酌上情，認應以系爭房屋及坐落基地107年申報總價年息百分之八計算不當得利，較屬適當。又系爭房屋坐落之新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地之應有部分為五分之一，而新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地面積分別為139.40平方公尺、16.60平方公尺，107年1月申報地價為每平方公尺2萬0,960元，而系爭房屋107年課稅現值為18萬2,100元，有不動產登記第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處107年房屋稅籍證明書可稽（見本院卷第25頁至第27頁、第35頁），是原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起，至返還系爭不動產之日止，按月給付相當租金之不當得利5,574元 計算式： $\{ 156 \text{平方公尺} (231 \text{地號及} 235 \text{地號基地面積}) \times 5 \text{分之} 1 (\text{應有部分}) \times 20,960 \text{元} (\text{申報地價}) + 182,100 \text{元} (\text{房屋課稅現值}) \} \times 8\% (\text{年息}) \div 12 (\text{月}) = 5,574 \text{元} (\text{元以下4捨5入}) \vee$ ，即屬有據，逾此部分則無理由。

四、綜上，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告將附表所示之不動產遷讓返還予原告，並自108年3月30日起至遷讓返還之日止，按月給付原告5,574元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 6 月 28 日

民事第六庭 法官 黃繼瑜

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 108 年 7 月 1 日

書記官 黃伊嫩

附表：

一、土地			
地 號	面積（m ² ）		權利範圍
新北市○○區○○段 0000-0000地號	139.40		五分之一
新北市○○區○○段 0000-0000地號	16.60		五分之一
二、建物			
建 號	門牌號碼	面積（m ² ）	權利範圍
新北市○○區○○段 00000-000建號	新北市中和區水 源路29巷2之2號	92.33	全部