

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第573號

原告 何錦田
訴訟代理人 楊金順律師
被告 游玉雪即何宜德糧食行
順農有限公司

兼上一人

法定代理人 何勤財

共同

訴訟代理人 陳敬穆律師

謝亞哲律師

朱一品律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國109年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告游玉雪即何宜德糧食行及何勤財應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告游玉雪即何宜德糧食行及何勤財應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○弄○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告游玉雪即何宜德糧食行及何勤財應自民國一百零八年五月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆仟陸佰零肆元。

被告游玉雪即何宜德糧食行及何勤財應自民國一百零八年五月一日起至返還第二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參仟零壹拾捌元。

被告順農有限公司應將公司所在地登記自門牌號碼新北市○○區○○路○○○號房屋遷出。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以臺幣壹佰肆拾柒萬元為被告游玉雪即何宜德糧食行及何勤財供擔保後，得假執行。但被告游玉雪即何宜德糧食行及何勤財如以新臺幣肆佰肆拾萬玖仟柒佰元預供擔保，得

01 免為假執行。

02 本判決第二項於原告以新臺幣捌拾陸萬伍仟元為被告游玉雪即何
03 宜德糧食行及何勤財供擔保後，得假執行。但被告游玉雪即何宜
04 德糧食行及何勤財如以新臺幣貳佰伍拾玖萬貳仟參佰伍拾陸元預
05 供擔保，得免為假執行。

06 本判決第三項就已到期部分，於原告按月以新臺幣貳仟元為被告
07 游玉雪即何宜德糧食行及何勤財供擔保後，得假執行；但被告游
08 玉雪即何宜德糧食行及何勤財如按月以新臺幣肆仟陸佰零肆元為
09 原告預供擔保，得免為假執行。

10 本判決第四項就已到期部分，於原告按月以新臺幣壹仟元為被告
11 游玉雪即何宜德糧食行及何勤財供擔保後，得假執行；但被告游
12 玉雪即何宜德糧食行及何勤財如按月以新臺幣參仟零壹拾捌元為
13 原告預供擔保，得免為假執行。

14 原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
18 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
19 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
20 第1項第2、3、7款定有明文。又民事訴訟法第255條
21 第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之
22 訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社
23 會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證
24 據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得
25 加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免
26 重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最
27 高法院96年度臺上字第471號判決意旨參照）。次按不變更
28 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
29 之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時
30 ，原聲明請求：「(一)被告何勤財及游玉雪即何宜德糧食行之
31 負責人應將坐落新北市○○區○○路○○○號房屋（下稱系爭

中正路房屋)及新北市○○區○○路○○○巷○○弄○○號房屋(下稱系爭連城路房屋;並與前揭中正路房屋合稱系爭2間房屋)如起訴狀附表一所示面積全部騰空返還予原告;並自民國108年5月1日起至騰空返還系爭房屋止按月給付原告新臺幣(下同)50,047元。(二)被告順農有限公司(下稱被告順農公司)應將公司營業所登記地址遷出新北市○○區○○路○○○號。(三)第一項聲明原告願供相當之擔保,請准宣告假執行。」等語(見本院108年度板簡字第2773號卷〈下稱板簡卷〉第9頁),嗣於本院109年6月30日言詞審理期日,當庭變更第1項聲明:「(一)被告何勤財及游玉雪即何宜德糧食行之負責人應將系爭2間房屋全部騰空返還予原告;並自108年5月1日起至騰空返還系爭2間房屋止按月給付原告50,047元。」等語(見本院卷第321頁),即刪除原聲明第一項中「如附表一所示面積」等字樣。經核原告上開變更聲明部分,僅係就原聲明為更正法律上陳述,非訴之變更,與前揭規定相符,自應准許。又原告於同日,就聲明第2項追加民法第184條為本件請求權基礎(見本院卷第323頁),且為相同之聲明,另於本院109年6月30日審理時,以何宜德糧食行為獨資商號,而更正被告游玉雪即何宜德糧食行之負責人為「被告游玉雪即何宜德糧食行」,並就聲明第一項後段不當得利請求部分,更正為:「被告何勤財、游玉雪即何宜德糧食行應自108年5月1日起至騰空返還系爭中正路房屋之日止,按月給付原告3萬元,並自108年5月1日起至騰空返還系爭連城路房屋之日止,按月給付原告20,047元。」等語(見本院卷第323頁),經核原告變更及追加請求權基礎與原先聲明為同一基礎事實,且就被告游玉雪即何宜德糧食行(下稱被告游玉雪)之同一性同一與前揭規定相符,亦應准許。

貳、實體方面:

一、原告起訴主張:系爭中正路房屋、連城路房屋等2間房屋及其坐落基地(下稱系爭2間房地)所有權均為原告所有。原

告早年為照顧原告胞弟即被告何勤財一家人之謀生等情誼，遂於72年嗣被告何勤財義務役服畢後提供系爭房屋予被告何勤財及其配偶即被告游玉雪無償借貸使用，被告何勤財並於86年，將被告順農公司之公司營業所地址設立於系爭中正路房屋。而被告何勤財使用系爭房屋迄今已過三十載，早已獨當一面、並得自立門戶，系爭房屋之使用借貸目的業已達成，原告自得向被告何勤財、游玉雪、順農公司等3人（單一被告逕稱其姓名，全體被告則合稱被告3人）請求返還，爰於107年10月31日，以107年志法字第103101號律師函請求被告何勤財及游玉雪，於108年4月30日前搬遷完畢，惟渠等置若罔聞，是被告何勤財及游玉雪自108年5月1日起，即無權占有系爭2間房屋，並受有相當於租金之不當得利。而系爭中正路房屋每月市場租金行情為3萬元，系爭連城路房屋則為20,047元。為此，原告爰依民法第767條、第179條之規定，請求被告何勤財及游玉雪遷讓房屋及給付不當得利，並依民法第767條、第184條規定，擇一請求被告順農公司將公司設立登記遷出系爭中正路房屋，而聲明：(一)被告何勤財及游玉雪應將系爭2間房屋騰空返還予原告；並應自108年5月1日起至騰空返還系爭中正路房屋之日止，按月給付原告3萬元，並自108年5月1日起至騰空返還系爭連城路房屋之日止，按月給付原告20,047元。(二)被告順農公司應將公司營業所登記地址遷出新北市○○區○○路○○○號。(三)第一項聲明原告願供相當之擔保，請准宣告假執行。再依同法第767條及184條，請求擇一判決，並聲明：被告順農公司應將公司營業所登記地址遷出中正路房屋。

二、被告則以：

- (一)兩造之父親即訴外人何阿賢與母親何林阿琴育有長子即原告、次子即被告何勤財、三子何昆明、四子何昆樹、長女何錦、次女何錦緞等子女。
- (二)系爭中正路房屋原由原告與何昆明於64年間承租作經營「何宜德食油雜糧行」。何昆明於67年入伍後，被告何勤財則於

同年3月間退伍後，即加入雜糧行之經營。嗣基於經營考量，原告、被告何勤財及何昆明決定由其等3人及何昆樹共同購置房產作為店面使用。何阿賢亦表示同意，遂出售其名下土地，並將所得之價金作為其等4人購置房產之資助。是其等4人以何阿賢之資助，及原告、被告何勤財及何昆明於何宜德食油雜糧行共同經營之收入，及被告何勤財於59至64年3月13日入伍前，在鐵工廠工作之收入、被告何勤財服役期間之薪資，及向訴外人臺灣銀行貸款之35萬元（分別以兩筆房地設定15萬元、20萬元之抵押權），共同購買系爭2間房地，並繼續共同經營雜糧行生意。又當時因原告係長子，且負責管理雜糧行之財務，故其等4人約定委由原告出面訂立系爭2間房地之買賣契約，及向臺灣銀行申辦貸款等事宜，並同意將系爭2間房地所有權暫借名登記於原告名下。另何阿賢亦表示讚同。嗣後何昆樹於國中畢業後即約67、68年間，亦一同經營雜糧行等事業。爾後，又基於經營考量，被告於71年1月22日在宜蘭設立順農碾米工廠，而原告及何昆樹即返回宜蘭經營順農碾米工廠，何阿賢負責採購稻穀，被告與何昆明則經營位於臺北之何宜德食油雜糧行，負責進行米糧等物品之銷售；至80年間工作重新分配，何昆明返還宜蘭與原告共同經營宜蘭碾米事業，而何昆樹則到臺北與被告繼續經營何宜德食油雜糧行。是系爭2間房地係由原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人共有，並共同經營何宜德食油雜糧行及宜蘭碾米工廠。

(三)此外，於81年6月8日間，由原告之配偶何李秀英、何昆明之配偶林素珍、何昆樹之配偶張美麗合資設立農泉碾米工廠，實際上經營者仍為原告、被告何勤財、何昆明、何昆樹及何阿賢等5人。嗣於86年12月26日，再由何昆明、林素珍、被告、原告之子女何文清、張美麗合資設立順農公司，設籍於系爭中正路房屋，並由何昆明出任負責人，惟實際上經營者仍為原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人。復於92年2月26日，負責人變更為何昆樹，105年7月26日，則變

01 更為被告何勤財，以方便管理臺北之何宜德食油雜糧行之事
02 務。準此，原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人合作
03 經營與不動產使用狀況從斯時迄今已40多年均相同。

04 (四)再者，上開臺灣銀行35萬元貸款，經兄弟共同努力，由被告
05 何勤財去清償抵押權債務，並於75年2月21日清償並取得證
06 明書，並由被告何勤財保管68年之抵押權設定契約書、75年
07 債務清償證明書及系爭房地之房屋款收據正本迄今。且系爭
08 房地自購買後迄今長達40年之房屋稅、地價稅、工程受益費
09 等費用均係由被告何勤財繳納。倘若系爭房地均為原告單獨
10 所有，何以未曾繳納上開稅捐？且依一般常理，若購置之不
11 動產與自己無關，根本無可能得以取得該不動產之付款收據
12 及貸款清償證明，以及相關之地價稅、房屋稅、工程受益費
13 繳費證明。此外，在原告自己手寫的股數分配表裡面明確記
14 載「台北資產27,000,000元…台北由勤財、昆樹經營」等字
15 樣；又原告（被告誤繕為「被告」，見本院卷第43頁）於家
16 族LINE群組中，與何錦緞有下列對話：「何錦緞：爸爸生前
17 所買的土地房屋都是你們兄弟一起奮鬥的財產不是嗎？當初
18 房子土地合約都是大哥去簽約的嗎？這樣不可以說是大哥你
19 的，錢是大家的，四兄弟持有的。…何錦田：當出資金都由
20 本人管理，故由本人出資購買，但後面四個字你有看見嗎？
21 兄弟共有。何錦緞：據我看到的那個年代你們是兄弟已經開
22 始經營事業，錢不是大家賺的嗎？」等語，是此益徵系爭2
23 間房地係由原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人共有
24 ，僅借名登記於原告名下，實際上並非原告單獨所有。

25 (五)原告主張系爭2間房地為其獨資購買乙節，亦僅空言主張，
26 並無提出任何證據證明自己之資力得以負擔系爭房地，亦無
27 提出任何證據證明及說明系爭房地之買賣經過、細節、房屋
28 款及貸款清償過程。另原告提出原證10號所列之不動產均與
29 本件訴訟無關，附此敘明。

30 (六)綜上，系爭2間房地係原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹
31 等4人共有，而被告何勤財及游玉雪亦僅係依據當初原告、

01 被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人間之協議經營臺北事業
02 而占有系爭房屋，故被告占有使用系爭房屋並非無權占有等
03 語置辯，並答辯聲明：原告之訴駁回；並陳明如受不利判決
04 ，願供擔保，請准免為假執行。

05 三、本院得心證理由：

06 原告主張：其為系爭2間房地之所有權人，被告何勤財及游
07 玉雪無權占有系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利，爰
08 依民法第767條及第179條規定，請求被告何勤財及游玉雪
09 返還系爭2間房屋，及相當於租金之不當得利；並依同法第
10 767條及184條規定，擇一請求被告順農公司應將公司營業
11 所登記地址遷出系爭中正路房屋。被告則抗辯：系爭2間房
12 地為原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人共有，僅係
13 借名登記於原告名下，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：
14 (一)系爭2間房屋有無借名登記關係存在？(二)原告請求被告何
15 勤財及游玉雪應系爭2間房屋全部騰空遷讓返還予原告；被
16 告順農公司應將公司營業所登記地址遷出中正路房屋，有無
17 理由？(三)原告主張被告何勤財及游玉雪應給付相當於租金之
18 不當得利，有無理由？倘若有理由，則相當於租金之不當得
19 利數額應為多少？茲論述如下：

20 (一)系爭房屋有無借名登記關係存在？

21 1.按借用他人名義為各種法律行為，為國人生活中所常見，借
22 名登記即為其中之一，而借名登記，謂當事人約定一方將自
23 己之財產以他人名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，
24 他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與
25 出名者間之信任關係，性質上應於委任契約同視，倘其內容
26 不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之
27 法律上效力，並類推適用民法有關委任之規定。惟其究屬於
28 非典型契約之一種，仍須雙方當事人，就一方將自己之財產
29 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
30 該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成
31 立（參照最高法院100年度台上字第1972號判決要旨）。故

不動產借名登記，係指實際權利人借用他人名義為登記，然關於該不動產之管理、使用、處分等表彰權利之行為事實，仍由實際權利人為之，至於被借名之人，僅單純出借其名，無管理、使用、處分權責，故實務上爰予類推適用委任法律關係。再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條前段有明文規定。即原告於起訴原因已有相當之證明，而被告對於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第2855號、18年上字第1679號判例意旨參照）。又按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。是房地登記名義人即為房地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非房地之實際所有權人，則為變態事實，主張屬變態事實之借名關係者，負舉證責任（最高法院96年台上字第2329號判決意旨參照）。準此，不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105年度台上字第1897號、103年度台上字第621號、101年度台上字第1775號判決意旨參照）。是以本件被告辯稱：系爭2間房地係原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人共有，並借用原告之名義登記為所有權人等情，既為原告所否認，依上說明，被告自應就其主張系爭2間房地存在借名登記契約之事實負舉證責任。

2. 經查，被告辯稱：系爭房屋係原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人為擴大經營何宜德食油雜糧行，而由何阿賢出售其名下土地以為資助、並以原告、被告何勤財及何昆明當時於何宜德食油雜糧行共同經營之收入、被告何勤財於59至64年3月13日入伍前，在鐵工廠工作之收入、服役期間之薪資，及臺灣銀行貸款35萬元等資金為購買，當時僅因原告為長子，並掌管何宜德食油雜糧行之財務，始由其出名登記為所有權人等語，固提出手寫股數分配資料、土地及建築改良

01 物抵押權設定契約書、債務清償證明書、地價稅、房屋稅、
02 工程受益費繳費證明、LINE對話紀錄截圖、訴外人富順建設
03 企業有限公司（下稱富順公司）出具之房屋款收據等件為證
04 （見本院卷第57至109、273至285、371至379頁）。然
05 觀以上開LINE對話紀錄，原告固稱：「本棟房屋由何錦田出
06 資購買，兄弟共有借用何昆明名義登記不動產…」、「當出
07 資金都由本人管理，故由本人出資購買，但後面四個字你有
08 看見嗎？兄弟共有。」等語，然細譯完整前後對話紀錄，何
09 錦緞復稱：「東港路那一家應該是民國70年買的那時候你們
10 的都是一起做生意打拼出來的不是嗎」等語（見本院卷第27
11 9至285頁），足見原告僅係就「東港路」房屋作回應，並
12 無涉及本件系爭房地。又就被告提出之手寫股數分配資料，
13 其上固有記載「台北資產27,000,000」等字樣，有前揭手寫
14 股數分配資料可佐（見本院卷第57頁），然所謂台北資產是
15 否代表系爭房地，不無疑義，此得為原告所否認，自無從逕
16 謂該台北資產即指系爭2間房地。又依被告主張證人何昆明
17 及何昆樹等2人亦應屬系爭2間房地之共有人，則其等2人
18 就系爭房地之所有權歸屬已有高度利害關係，應酌減其證明
19 力，不應採為唯一或主要證據。而被告提出之證據，就系爭
20 2間房地是否有借名登記等情，其證明力均尚為薄弱，縱於
21 數量上累積堆疊上開證明力，仍均相當薄弱或不充分，不足
22 以推認原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人就系爭房
23 地存有借名登記契約關係，且並不足以補足證人何昆明及何
24 昆樹等2人證詞之證明力。再者，被告何勤財既稱其於88年
25 間，因原告提出之協議書未將系爭2間房地列入借名登記之
26 標的中，而不願意簽署等語（見本院卷第270頁），則以當
27 時情形觀之，倘若系爭2間房地係原告、被告何勤財、何昆
28 明及何昆樹等4人共有，則原告此舉應明顯欲將系爭房地占
29 為己有，何以被告何勤財或何昆明或何昆樹等3人，均未另
30 行草擬一份借名登記契約與原告簽署，在在足徵被告所辯顯
31 與常情有違。是被告何勤財所稱之借名登記契約並未書立任

何書面資料可佐，徵上以觀，被告何勤財主張其為系爭2間房地之共有人云云，尚難為有利於其之認定。從而，自難認被告何勤財為系爭2間房地之實際所有權人。

(二)原告請求被告何勤財及游玉雪應將系爭2間房屋全部騰空遷讓返還予原告；被告順農公司應將公司營業所登記地址遷出中正路房屋，有無理由？

1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項有明文。

2.經查，原告、被告何勤財、何昆明及何昆樹等4人就系爭房屋間，並無借名登記契約存在，且系爭房屋目前係由被告何勤財及游玉雪占有使用，均如前述。而原告前已於107年10月31日以107年志法字第103101號律師函通知被告游玉雪、何勤財系爭2間房屋之使用借貸目的已達成，而終止系爭2間房屋之使用借貸契約之情，業據原告提出浩翔法律事務所107年10月31日107志法字第103101號函及中華郵件掛號郵件收件回執在卷可佐（見板簡卷第37、39頁）。再被告順農公司所在地係登記設址於中正路房屋之情，亦有經濟部商工登記公視資料查詢資料、公司變更登記表等件在卷可佐（見板簡卷第33頁、本院卷第367頁）。是原告既以系爭2間房屋之使用借貸目的已達而終止該使用借貸契約，而被告3人均未能提出合法使用系爭2間房屋權源，自屬無權使用系爭2間房屋。從而，原告請求被告何勤財及游玉雪應將系爭2間房屋全部騰空遷讓返還予原告；被告順農公司應將公司營業所登記地址遷出系爭中正路房屋，均屬有理由。至於原告依民法第184條請求被告順農公司上開部分，核屬選擇合併，其依上開訴訟標的之請求既為有理由，本院自毋庸就其餘請求權併予審究，附此敘明。

(三)原告主張被告何勤財及游玉雪應給付相當於租金之不當得利，有無理由？倘若有理由，則相當於租金之不當得利數額應為多少？

01 1.按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民
03 法第179條定有明文，又依不當得利之法則請求返還不當得
04 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件
05 ，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為限，非以
06 請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可以獲得相
07 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
08 1695號判例意旨參照）。次按「城市地方房屋之租金，以不
09 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」、「第
10 97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準
11 用之。」土地法第97條第1項、第105條分別訂有明文。是
12 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
13 地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值
14 及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%
15 最高額（最高法院61年台上字第1695號、68年台上字第3071
16 號判例參照）。惟土地法第97條第1項規定係屬強制規定，
17 如當事人間約定之租金超過此限制，其超過部分無請求權（
18 最高法院43年台上字第392號判例參照）。又所謂土地總價
19 額，係以法定地價為準，而法定地價係土地所有人依土地法
20 規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所
21 有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申
22 報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申
23 報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價；建築物價額
24 ，則依該管縣市地政機關估定之價額，惟公有土地，則以各
25 該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。又土地如該年
26 度無申報地價，則應以前年度所申報之價額為準（司法院第
27 三期司法業務研究會司法院第一廳研究意見參照）。再所謂
28 建築物申報總價額，係指依土地法施行法第25條規定，由該
29 管市縣地政機關估定之價額而言（內政部66年6月11日台內
30 地字第739500號函參照）。

31 2.經查，原告主張：被告何勤財及游玉雪自108年5月1日起

，占有系爭2間房屋等情，被告3人均不爭執系爭2間房屋目前由被告何勤財及游玉雪占有使用中（見本院卷第321頁），堪信為真實。而原告既為系爭2間房地之所有權人，已如前述，且被告何勤財及游玉雪均未能提出合法占有系爭2間房屋之使用權源，自屬無權占有，則原告請求被告何勤財及游玉雪就系爭2間房屋，應給付其自108年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止之相當於租金之不當得利，應屬有據。

3.次查，系爭中正路房屋位於住○區○○鄰○○路，並鄰近快速道路，且附近有中和國民運動中心、傳統市○○路約1、2分鐘），生活機能完善；而系爭連城路房屋則與中正路房屋背靠背相鄰，但位於巷子內等情，為兩造所是認（見本院卷第324頁），自堪信為真實，足認系爭2間房屋附近生活機能便利。本院審酌系爭2間房屋坐落位置、工商業發展程度及生活機能程度，併考量被告何勤財及游玉雪無權占有系爭2間房屋之使用情形等一切情狀，認被告何勤財及游玉雪無權占有系爭2間房屋部分致原告所受損害，應以系爭房地之「土地及其建築物申報總價」年息百分之10計算為合理適當。而系爭2間房屋於其基地權利範圍均為5分之1乙節，有所有權狀在卷可證（見板簡字卷第27、31頁）。又系爭中正路房屋之基地（地號：新北市○○區○○段○○○○○號），於108年度公告地價為每平方公尺36,400元；系爭連城路房屋之基地（地號：新北市○○區○○段○○○○○號），於108年度公告地價為每平方公尺27,352元等情，為本院已知之事實。又申報地價為國家機關課徵地價稅之計算基礎（平均地權條例第17條第1項規定參照），衡以一般社會常情，尚難想像一般人民，將以公告地價百分之80以上之數額為地價之申報，而被以較高之地價為地價稅之計算，且公告地價百分之80之數額亦為土地所有權人未申報地價時之法定地價（平均地權條例第16條規定參照）。是系爭中正路房屋基地於108年間之申報地價為每平方公尺29,120元（計算式：36,4

00元 $\times$ 0.8 = 29,120元)；系爭連城路房屋基地於108年間之申報地價為每平方公尺27,352元(計算式：27,352元 $\times$ 0.8 = 21,882元，元以下四捨五入)。準此，系爭中正路房屋基地申報地價為552,465元(計算式：94.86 m² $\times$ 權利範圍1/5 $\times$ 29,120元/m² = 552,465元)；系爭連城路房屋基地申報地價為362,140元(計算式：66.20 m² $\times$ 權利範圍1/5 $\times$ 27,352元/m² = 362,140元)。然原告並未提出系爭2間房屋於108年間，地政機關依土地法施行法第25條核定之建築物總價，或未有核定之情事，而提出其他於此情形，符合上開土地法規定，應作為建築物申報總價之事證，且原告亦主張系爭中正路房屋每月市場租金行情為3萬元、連城路房屋則為20,047元部分，並未提出相關證據，以供本院審酌，自難憑採。是以，原告請求以4,604元(計算式：552,465元 $\times$ 10% $\div$ 12月 = 4,604元，元以下四捨五入)計算系爭中正路房屋每月相當於租金之不當得利；以3,018元(計算式：362,140元 $\times$ 10% $\div$ 12月 = 3,018元，元以下四捨五入)計算系爭連城路房屋每月相當於租金之不當得利，方屬有據，逾此部分請求，則屬無據。

- 4.從而，原告請求被告何勤財及游玉雪應自108年5月1日起至騰空遷讓返還系爭中正路房屋之日止，按月給付原告4,604元、並自108年5月1日起至騰空遷讓返還系爭連城路房屋之日止，按月給付原告3,018元，為有理由，逾此部分請求，則為無理由。

四、綜上所述，原告主張其依民法第767條第1項規定，請求被告何勤財及游玉雪應將系爭2間房屋全部騰空遷讓返還予原告、被告順農公司應將公司營業所登記地址遷出系爭中正路房屋；並依民法第179條，請求被告何勤財及游玉雪應自108年5月1日起至騰空遷讓返還系爭中正路房屋之日止，按月給付原告4,604元、並自108年5月1日起至騰空遷讓返還系爭連城路房屋之日止，按月給付原告3,018元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又

兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、本院審酌本件返還房屋部分原告全部勝訴，而附帶請求相當於租金之不當得利部分雖部分勝訴，部分敗訴，惟因此部分原本就不須繳納裁判費，故依民事訴訟法第79條規定，命訴訟費用全部由被告一造負擔。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
民 事 第 五 庭 法 官 鄧 雅 心

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 109 年 8 月 27 日
書 記 官 許 清 秋