臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2293號

原　　告　潘麗香
被　　告　林賜福
被　　告　金益國際股份有限公司
兼法定代理
人　　邱金益

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月2日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號八樓之一房屋遷出，並將該屋返還予原告。

被告應自民國一○八年十一月十七日起至遷讓並返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣參仟玖佰肆拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

（一）原告前以抵押權人作價新臺幣（下同）242 萬元承受原債務人即被告金益國際股份有限公司（下稱金益公司）所有門牌號碼桃園市○○區○○路○○號8 樓之1 房屋（下稱系爭房屋），經法務部行政執行署桃園分署（下稱桃園分署）核發不動產權利移轉證明書，原告現為系爭房屋之所有權人。惟系爭房屋於拍賣前係由被告金益公司及其法定代理人即被告邱金益占有使用，前經本院民事執行處查封系爭房屋時，被告邱金益在場表示系爭房屋有以債權抵用租金方式租給被告林賜福，然經執行法院要求被告邱金益提

供相關租約書面，惟渠等均未提供，被告林賜福顯係無權占用系爭房屋。原告於起訴前業已催告被告等人遷讓系爭房屋，惟被告均置之不理。為此，爰依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，另依民法第179 條規定，請求被告給付無權占用系爭房屋相當於租金之不當得利等語。

（二）並聲明：⑴被告應自系爭房屋遷讓並返還原告。⑵被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓並返還上開建物予原告之日止，按月給付原告1 萬元。

二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，惟其等之前到庭則以：被告林賜福於民國106 年6 月30日與被告金益公司簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由被告林賜福向金益公司承租系爭房屋，每月租金2 萬元，租賃期間自106 年7 月1 日至111 年6 月30日止，為期5 年。依民法第425 條規定，該租賃契約對於原告仍繼續存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查系爭房屋原為被告金益公司所有，原告為第1 順位抵押權人，該屋前因被告金益公司積欠房屋稅等稅負遭桃園分署行政執行，復因抵押權人聲請拍賣物而向本院聲請強制執行（106 年度司執字第15942 號），本院民事執行程序乃併由桃園分署105 年度房稅執字第72968 號執行。嗣原告於108 年5 月7 日以242 萬元承受系爭房屋，並經桃園分署發給108 年8 月20日桃執信105 年房稅執字第00000000號不動產權利移轉證明書，原告並據此於108 年9 月9 日登記為系爭房屋之所有權人等情，業據原告提出本院106 年度司執字第00000 號執行筆錄、測量筆錄、桃園分署不動產權利移轉證明書影本為證（見本院卷第11、15-19 頁），復經本院調取桃園分署105 年度房稅執字第72968 號執行案件卷宗核閱屬實，並有系爭房屋公務用謄本存卷可佐（詳本院卷第51頁），兩造就此亦不爭執，堪信為真實。

四、原告主張被告無權占有系爭房屋，應將系爭房屋騰空返還予

原告，並給付相當於租金之不當得利等情，為被告否認，並執前詞置辯。是本件爭點：㈠被告是否無權占有系爭房屋？若是，則原告請求其等遷讓返還系爭房屋，有無理由？㈡若前項請求有理由，被告所受相當於租金之不當得利數額為何？茲析述如下：

（一）被告無權占有系爭房屋，原告請求其等自系爭房屋遷讓返還，為有理由：

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 項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查原告為系爭房屋之所有權人，已如前述，揆之前揭最高法院判決意旨，被告自應證明就系爭房屋取得占有係有正當權源之事實。

2、被告固辯稱：被告林賜福與被告金益公司訂有系爭租約，租賃期間自106 年7 月1 日至111 年6 月30日止，為期5 年云云。惟本院106 年度司執字第15942 號強制執行時，先於106 年6 月8 日前往系爭房屋執行查封，被告邱金益在場陳稱系爭房屋出租他人，租約再陳報云云（見本院卷第17頁），嗣於同年8 月21日本院至系爭房屋履勘時，被告邱金益並未提出租約，經本院承辦人員諭知被告邱金益應提出系爭房屋之租約到院等語（詳本院卷第15頁），惟本院民事執行處承辦人員於107 年1 月31日再度前往系爭房屋測量時，被告邱金益仍未能提出租約，僅陳稱系爭房屋租給被告林賜福，約定由被告林賜福使用系爭房屋抵償被告邱金益積欠林賜福之債務云云（詳本院卷第19頁），足見被告邱金益於106 年6 月8 日迄107 年1 月3 日止近

7 個月期間，俱未能提出系爭租約，反而於相距約2 年後本院於108 年12月23日開庭審理時卻能提出系爭租約（詳本院卷第79-87 頁），可見上開租約之真實，實有疑慮。是以，原告乃爭執該份租約之真正（詳本院卷第63頁），惟經本院諭令被告林賜福本人到庭，不僅被告林賜福經合法通知未到庭，其餘被告經合法通知亦未到庭（詳本院卷第59、63、89-91 頁），是被告顯未能舉證證明系爭租約之真正。系爭租約既非真正，則被告抗辯系爭租約對原告亦具效力云云，自無可採。

3、基上，被告既無法舉證證明其等占有系爭房屋之正當權源，揆之首揭最高法院判決意旨，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，爰判決如主文第一項所示。

（二）本件被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利：

1、按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，無權占有他人不動產，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號判決意旨參照）；又無權使用他人土地、建物者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。查被告無權占有原告所有之系爭房屋，已如前述，則被告無法律上之原因而受利益，致使原告不能使用上開系爭土地，因此受有損害，是原告依民法第179 條請求被告返還相當於租金之不當利益，即有理由。

2、按土地法第105 條準用同法第97條第1 項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148 條、第97條規定，乃指申報地價。又租金為承租人使用、收益租賃物

應支付之對價，故法院審酌使用不動產所獲得之利益時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形外，另應注意占有人利用該不動產之經濟價值與所得之利益。查系爭房屋坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），位於桃園市桃園區緊鄰三元黃昏市場等情，有卷附系爭房屋周邊網路地圖1 份可稽，審酌系爭房屋之價值，該屋所在之交通、生活機能尚稱便利及被告金益公司係設址該處營業等一切情狀，認依申報地價年息百分之8 計算被告所受相當於租金之不當得利為適當。而系爭房屋坐落之系爭土地於起訴時申報地價為每平方公尺4320元，有系爭土地之公務用謄本及地價謄本可憑（詳本院卷第47、117 頁），又系爭房屋面積為137.06平方公尺，有不動產權利移轉證明書不動產附表可稽（詳本院卷12頁）。本院以被告占用系爭土地之面積範圍，乘以前開申報地價，及乘以上開年息8 %計算，則被告每月取得相當於租金之不當得利為3947元（申報地價4320元x 137.06平方公尺x 8 %÷ 12= 3947元，小數點以下四捨五入）。

3、據此，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利3947元，核屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項之規定，被告應將系爭房屋遷讓返還原告；並依民法第179 條之規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即108 年11月17日起（見本院卷第27頁）至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利3947元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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　　3　　月　　17　　日

書記官　張詠芳