臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1765號

原　　告　梁健樂
訴訟代理人　陳俊良
　　魏光玄律師
被　　告　朱儀瑾
訴訟代理人　朱建帆
被　　告　特成無患子生技有限公司
法定代理人　陳世榮
訴訟代理人　詹漢山律師
被　　告　陳世榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國109年1月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告特成無患子生技有限公司應將門牌號碼臺中市○區○○路○○○號房屋（範圍詳如本院107年度司執字第91841號強制執行事件之拍賣公告所載）遷讓返還原告。

二、被告特成無患子生技有限公司自民國108年2月27日起，至遷讓返還第一項所示之建物予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟陸佰陸拾柒元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告特成無患子生技有限公司負擔。

五、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣柒拾參萬肆仟元為被告特成無患子生技有限公司供擔保後，得為假執行；如被告特成無患子生技有限公司以新臺幣貳佰貳萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

被告朱儀瑾、陳世榮經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、坐落臺中市○區○○段○○○○號土地上如門牌號碼臺中市○區○○街○○○號房屋（範圍詳如本院107年度司執字第00000號強制執行事件之拍賣公告所載，建號：為臺中市○區○○段○○○○號、7277號），係原告於民國（下同）108年2月21日向鈞院合法標購（107年度司執五字第91841號）取得之房屋，並於108年2月27日取得不動產權利移轉證書。被告無權占用系爭房屋，原告先行委任代理人至現場與被告溝通未果，且委婉告知被告必須給付自原因發生日期之後，所繼續占用使用期間之損害賠償金，除聲明不再給予使用及合理1個月期間內自行搬遷，屆期應即遷讓交還房屋，未料被告竟置之不理，迄未返還房屋。被告自應遷讓返還上述房屋，並自108年2月28日起至遷讓日止，按月給付原告與租金額相同的損害賠償金。

二、被告等人侵害原告所有權之行使，被告並享有相當於租金之不當得利。又系爭房屋附近交通便利，生活機能尚齊全，若出租他人，每月租金約新臺幣（下同）3萬元，是原告依民法767條請求被告遷房屋，及依不當得利法律關係，請求被告自108年2月27日起按月給付損害聲請人不能使用房屋之類似租金補償金。

三、並聲明：

（一）被告應將門牌號碼臺中市○區○○路○○○號房屋（範圍詳如本院107年度司執字第91841號強制執行事件之拍賣公告所載）。

（二）被告應自108年2月27日起，至遷讓日止，並按月給付原告30,000元。

（三）原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、被告朱儀瑾部分：被告朱儀瑾雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭陳稱：被告朱儀瑾就系爭房屋與被告特成無患子

生技公司於106年11月1日即有成立租賃契約，以每月3,000元之租金，出租至110年8月30日。系爭房屋被告朱儀瑾目前沒有占有。系爭房屋由被告特成無患子生技有限公司作為倉庫使用，系爭房屋既已非被告朱儀瑾所占有使用，原告起訴請求被告朱儀瑾遷讓房屋，及返還不當得利，顯無理由等語。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利益之判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、被告特成無患子生技有限公司部分：

（一）系爭房屋係被告特成無患子生技有限公司所承租，與法定代理人陳世榮無關，不知原告為何會將陳世榮列為被告；系爭房屋遭強制執行時，因執行書記官並沒有遇到被告特成無患子生技有限公司的人員，亦未遇債務人朱儀瑾本人，訴外人朱建帆之陳述不能拘束法院，亦不能免除原告之舉證責任。

（二）被告特成無患子生技有限公司與原告間就系爭房屋依民法第425條第1項規定確有租賃關係存在：按被告特成無患子生技有限公司於原告取得系爭房屋所有權前，係向原所有權人即被告朱儀瑾承租系爭房屋來作為倉庫使用。依民第425條第1項規定，被告特成無患子生技有限公司與被告朱儀瑾之租賃契約對原告仍繼續存在。

（三）被告朱儀瑾於107年司執字第91841號強制執行中，固有於107年11月21日、108年8月22日聲請閱卷，且未對於執行筆錄向執行單位表示異議，惟此並不代表租賃關係不存在。就被告特成無患子生技有限公司是否曾有給付租金之證明，因被告特成無患子生技有限公司未提出證據予訴訟代理人，無法呈報予鈞院參酌。

（四）並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利益之判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告陳世榮經合法通知未到庭，且未到庭或以書狀為任何聲明及陳述。

參、本院之判斷：

一、原告主張：坐落臺中市○區○○段○○○○號土地上如門牌號碼臺中市○區○○街○○○號房屋（範圍詳如本院107年度司執字第00000號強制執行事件之拍賣公告所載，建號：為臺中市○區○○段○○○○號、7277號），係原告於民國（下同）108年2月21日向本院合法標購（107年度司執五字第91841號）取得之房屋，並於108年2月27日取得不動產權利移轉證書等情，為被告所未爭執，並有原告提出之本院107年度司執五字第91841號拍賣公告及不動產權利移轉證書影本各1件（見本院卷第10-14頁）、坐落臺中市○區○○段○○○○號（所有權應有部分10000分之297）及其上2570建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○街○○○號）謄本（見本院卷第35-38頁），在卷可憑，且經本院調閱107年度司執字第91841號執行卷宗查核屬實，應堪信為真。

二、原告固主張系爭房屋為被告等人占有使用云云，惟被告特成無患子生技有限公司抗辯：系爭房屋現由其占有使用作為倉庫等語，並為被告朱儀瑾所附和，且原告亦自承強制執行過程中，系爭房屋為被告特成無患子生技有限公司（詳參本院59頁反面-60頁108年8月26日言詞辯論筆錄）占有使用中，且經本院調閱107年度司執字第91841號執行卷，依卷內107年10月11日查封執行筆錄（見本院卷第78-79頁）記載，債務人朱儀瑾之代理人即朱建帆在現場陳稱：「債務人之弟弟（即朱建帆）在場告以執行意旨，並表示房屋作為公司（即被告特成無患子生技有限公司）使用，由我（即朱建帆）所經營此公司」等語；且依108年1月17日查封執行筆錄（見本院卷第80頁）記載：債務人朱儀瑾之代理人即朱建帆在現場陳稱：「債務人之弟弟（即朱建帆）在場稱：建物為債務人借予特成無患子生技有限公司使用，從104年開始使用到現在。」等語，按被告特成無患子生技有限公司業已自承占有使用系爭房屋，且系爭房屋強制執行過程中，執行現場之在場人即被告朱儀瑾於本案之訴訟代理朱建帆亦一再表示：系

爭房屋為被告特成無患子生技有限公司占有使用，是系爭房屋應係由被告特成無患子生技有限公司占有作為倉庫使用無誤，原告主張被告朱儀瑾、陳世榮有占有使用系爭房屋，乃訴請被告朱儀瑾、陳世榮遷讓返還系爭房屋，並返還占用之利益云云，於法自屬無據，應予駁回。

三、系爭房屋係由被告特成無患子生技有限公司占有使用，惟被告特成無患子生技有限公司使用系爭房屋並無合法權源：

（一）系爭房屋現由被告特成無患子生技有限公司占有使用中，已如前述。雖被告特成無患子生技有限公司抗辯：其與系爭房屋原所有權人即被告朱儀瑾於106年11月1日有成立租賃契約，並以每月3,000元之租金承租至110年8月30日云云，且由被告朱儀瑾之訴訟代理人朱建帆提出租賃契約書1份為證，惟被告特成無患子生技有限公司之抗辯，業為原告所否認，經查：

1、被告特成無患子生技有限公司前述抗辯雖由被告朱儀瑾之訴訟代理人朱建帆提出租賃契約書1份為證，然已為原告所否認，且經本院命被告特成無患子生技有限公司就其有繳納租金予被告朱儀瑾之事實，提出證據以資證明，惟被告特成無患子生技有限公司無法提出任何給付租金之證據以供查核，是被告特成無患子生技有限公司抗辯其與被告朱儀瑾於106年11月1日即有成立租賃契約，並依約繳納租金云云，自難遽採。

2、又被告朱儀瑾之訴訟代理人朱建帆為被告朱儀瑾之弟，朱建帆自行陳報其所有之臺中市○區○○街○○○號房屋與系爭臺中市○區○○街○○○號房屋相鄰，為使用方便，將前述二建物打通使用，有答辯狀一份在卷可參（見本院卷第47頁），是朱建帆對系爭臺中市○區○○街○○○號房屋之實際使用狀況，自屬知之甚明。核諸本院調閱之107年度司執字第91841號執行卷宗，本院執行處為查明拍賣標的物之實際使用狀況，二次勘驗現場，朱建帆前於107年10月11日查封時向執行人員陳稱：「債務人之弟弟（即朱建

帆）在場告以執行意旨，並表示房屋作為公司（即被告特成無患子生技有限公司）使用，由我（即朱建帆）所經營此公司」等語；而於108年1月17日向執行人員陳稱：「債務人之弟弟（即朱建帆）在場稱：建物為債務人借予特成無患子生技有限公司使用，從104年開始使用到現在。」等語，已如前述，而朱建帆向本院執行處所陳報之使用狀況，亦經本院列入拍賣公告，有拍賣公告（見本院卷第13頁）在卷可憑。按朱建帆明知系爭房屋之實際使用狀況，如系爭房屋，被告朱儀瑾於106年11月1日已將之出租予被告特成無患子生技有限公司，朱建帆自應明知，其何不向執行人員陳明，反而故稱系爭臺中市○區○○街○○○號房屋係無償出借予被告特成無患子生技有限公司之理？再佐諸被告特成無患子生技有限公司就其與被告朱儀瑾間確有成立租賃契約並繳納租金一節，未能舉證以資證明，足見朱建帆事後翻異前詞，附和被告特成無患子生技有限公司虛稱：被告特成無患子生技有限公司與被告朱儀瑾就系爭臺中市○區○○街○○○號房屋於拍賣前已成立租賃契約云云，應屬臨訟編纂之詞，自無可採。

（二）被告特成無患子生技有限公司與被告朱儀瑾就系爭臺中市○區○○街○○○號房屋， 於拍賣前已既未有租賃契約存在，則原告與被告特成無患子生技有限公司就系爭房屋即無依民法第425條第1項規定成立租賃契約之可能。原告與被告特成無患子生技有限公司就系爭房屋既無租賃契約存在，則被告特成無患子生技有限公司占用系爭房屋即無法律上權源，應可認定。

四、「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。又拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項前段定有明文。系爭房屋由原告於108年2月27日取得本院核發之權

利移轉證書，於108年3月20日完成所有權移轉登記，依前揭規定，原告於108年2月27日取得系爭房屋之所有權，被告特成無患子生技有限公司無權占有使用系爭房屋，業經本院認定如前，原告請求被告特成無患子生技有限公司騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

五、原告訴請被告特成無患子生技有限公司返還不當得利，為有理由，原告得訴請被告特成無患子生技有限公司給付不當得利之數額如下：

（一）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。」、「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其刊益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」，民法第179條前段及第181條分別定有明文。次按無權占有他人之不動產，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年臺上字第1695號判決意旨參照）。被告特成無患子生技有限公司自原告取得系爭房屋所有權之日起，無權占有原告之系爭房屋而受有物之使用利益，致原告受有損害。然「物之使月」性質不能返還，而使用他人之物，依常情當須支付一定之對價。是以相當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理。原告依民法第179條規定，請求被告特成無患子生技有限公司返還因占用所受之不當得利，即屬有據。

（二）「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」。民事訴訟法第222條第2項定有明文。本件原告就其所請求之不當得利數額，未能提出證據具體證明其數額，本院自應審酌一切情況，依所得心證定其數額。按系爭房屋位在臺中市西區，係屬城市地方之房屋。而土地法第97條第1項所定「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息百分之十為限」。且土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之規定，於損害賠償事件，亦

可據為計算損害額之標準（最高法院87年度台上字第2996號民事裁判要旨參照）。準此以解，原告得依不當得利之法律關係請求被告賠償相當於租金之損害金，但損害金之數額，應受土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之限制。查：

1、土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。」該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。而所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值。又系爭房屋並未辦理申報房價，目前地政機關並未辦理房價之估定，審諸系爭房屋係原告以2,200,000元拍賣取得所有權，並以此房屋現值繳納裁判費訴請被告特成無患子生技有限公司返還，故本院乃以上開價值核定系爭房屋總價作為計算依據。

2、被告特成無患子生技有限公司無權占用系爭房屋，屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，原告自得請求被告特成無患子生技有限公司返還相當於租金之不當得利，已如前述。再查：系爭房屋坐落臺中市○區○○段○○○○號土地，上開土地屬城市地方，參以系爭房屋位於臺中市○區○○路美生活家社區，緊鄰臺中市西商圈等，有原告提出之系爭房屋周邊網路地圖1份（見本院卷第106頁）在卷可稽，審諸前述系爭房屋之交通、生活機能尚稱便利、被告特成無患子生技有限公司將系爭房屋作為倉庫使用等狀況，認原告主張被告特成無患子生技有限公司應返還相當於租金之損害金，以土地及其建築物申報總價額年息百分之八計算，較屬合理，原告逾此部分之主張，尚無可採。

3、查系爭房屋地面層面積為第一層為28.06平方公尺，第二曾為36.07平方公尺，增建部分為9.74平方公尺，而其坐落土地公告地價於107年1月為每平方公尺7,440元，有系

爭土地之登記謄本1份在卷可參（見本院卷第35頁），且原告就該土地（679平方公尺）之所有權範圍為297/10000，全部，則於108年系爭房屋所坐落土地之申報地價總額為150,037元（計算式：679平方公尺x7,440元x297/10000=150,037.272元，元以下四捨五入）；又系爭房屋係原告以2,200,000元購得（見本院卷第10頁），並經本院查核為房屋之總價，是以上開二者總和按年息百分之八計算系爭房屋於108年之租金為每年188,003元（計算式：[150,037元+2,200,000元] x8%=188002.96元，元以下四捨五入），相當於每月15,667元（計算式：188,003元÷ 12=15,666.9元，元以下四捨五入），應屬適當。據此，原告請求被告特成無患子生技有限公司自108年2月27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15,667元為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據。

六、綜上，原告依民法第767條第1項之所有物返還請求權請求被告特成無患子生技有限公司應將門牌號碼臺中市○區○○街○○○號房屋（範圍詳如本院107年度司執字第91841號強制執行事件之拍賣公告所載）全部騰空遷讓返還原告；並依民法第179條之不當得利返還請求權，請求被告特成無患子生技公司自108年2月27日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,667元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回

七、本件原告勝訴部分，原告與被告特成無患子生技有限公司均陳明願供擔保，聲請宣告准予假執行及免為假執行宣告，經核並無不合，爰就原告勝訴部分，酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

八、另原告訴請被告特成無患子生技有限公司騰遷讓系爭房屋，並附帶請求被告特成無患子生技有限公司返還不當得利（附帶請求部分不併算訴訟標的價額），而各當事人一部勝訴、

一部敗訴，爰依民事訴訟法第79條命被告特成無患子生技有限公司負擔全部訴訟費用，亦附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　6　　日

民事第四庭　法　官　王金洲

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（須附繕本）；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　　2　　月　　6　　日

書記官　林素珍