

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1636號

原告 名揚資產管理有限公司

法定代理人 朱啓良

訴訟代理人 劉添錫律師

被告 張月香

邱俊翰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍一萬分之三零三）及其上坐落同地段之一零九三建號建物（權利範圍全部，門牌為臺北市○○區○○街○○○巷○號）及一一六五建號建物（權利範圍八分之一）遷出，並騰空返還予原告。

被告應自民國一零八年四月八日起至騰空返還上開不動產之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決主文第一項，於原告以新臺幣肆佰壹拾柒萬零肆佰元為被告供擔保後，得假執行。

本判決主文第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣陸仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴時聲明：「1.被告應將座落臺北市○○區○○街○○巷○號房屋所有權全部遷讓返還原告，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起至返還之日止按月連帶給付原告新臺幣（下同）3萬元。2.願供擔保請准予假執行」（本院卷第11頁）。嗣於民國108年5月23日言詞辯論時，更正聲明第一項之陳述，並減縮聲明第二項為：「1.被告應自臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍10000分之303）及其上坐落同地段之1093建號建物（全部）及1165建號建物（權利範圍8分之1）（下合稱系爭房地）遷出，並騰空返還予原告。2.

01 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還上開不動產之日
02 止，按月連帶給付原告18,000元。3.上開第1、2項願供擔保
03 請准宣告為假執行」（本院卷第188頁），核屬不變更訴訟
04 標的而更正事實及法律上陳述，符民事訴訟法第256條、第
05 255條第1項第3款規定，亦無不許。

06 二、被告經合法通知（本院卷第73、75頁）未於言詞辯論期日到
07 場，並經到場之原告依民事訴訟法第385條第1項聲請一造辯
08 論判決，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原
09 告之聲請，由其一造辯論判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告起訴主張：

12 (一)原告經由本院107年度司執水字第41307號強制執行事件購得
13 系爭房地，並已辦理所有權移轉登記。詎被告無權占用系爭
14 房地，經原告催告返還，均置之不理，爰依民法第767條規
15 定行使所有物返還請求權，並依侵權行為與不當得利法律關
16 係，擇一請求被告按月給付相當於租金之損害賠償與不當得
17 利18,000元。

18 (二)聲明：

- 19 1.被告應自系爭房地遷出，並騰空返還予原告。
- 20 2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還上開不動產之日
- 21 止按月連帶給付原告18,000元。
- 22 3.上開第一、二項願供擔保請准宣告為假執行。

23 二、被告經合法通知（本院卷第73、75頁）未於言詞辯論期日到場
24 ，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其
27 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除
28 去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」查原告主
29 張其為系爭房地所有權人（1093建號建物門牌為臺北市○○
30 區○○街○○巷○號），被告共同無權占用之事實，業據其提出
31 系爭房地之建物與土地登記謄本、本院不動產權利移轉證書

01 被告戶籍謄本影本、房屋照片、執行履勘筆錄影本等件為
02 證（本院卷第17、47、51、65、79頁），其中被告共同占用
03 系爭房地之事實，另有本院107年8月8日執行履勘筆錄記載
04 「第三人張月香稱已在此處居20年，目前由其與子共居住」
05 ，張月香並在該筆錄簽名等情可稽（本院卷第183頁）。而被
06 告對於上開事實，已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論
07 期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，依民事訴訟法第28
08 0條第3項前段準用同條第1項前段之結果，當視同自認。是
09 原告之主張，堪認為真實，其依民法第767條第1項前段，請
10 求被告遷出、返還系爭房地，自屬有據。

11 （二）次按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
12 責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
13 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不
14 能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行
15 為人。民法第184條第1項、第185條各有明文。又無權占有
16 他人之物，所有權人受有相當於租金之損害為社會通常觀念
17 。次查，被告共同占用系爭房地，均無正當權源，已如前述
18 ，而被告對於上開事實，已於相當時期受合法通知，未於言
19 詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，依民事訴訟
20 法第280條第3項前段準用同條第1項前段之結果，當視同自
21 認，則依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，被告
22 應對原告負共同損害賠償之責。

23 （三）原告主張其受有相當於每月租金18,000元之損害乙節，本院
24 審酌系爭房地之拍定價額全部共為1,251萬1,200元（本院卷
25 第179、181頁），該價格亦屬市場交易價格，具有相當參考
26 性，如以年收益率2%計算，平均月租約為25,119元，而系爭
27 房地之鑑價報告（影本參見本院卷第119頁以下）第5、6頁提
28 及，系爭房地之綜合評估比較價格為每坪967元，租賃面積
29 為28.65坪，加計押金（3個月租金）利息所得，扣除一個月空
30 置閒置損失後，推算每年有效總收入為305,516元，相當於
31 每月租金25,460元等情，認原告主張損害數額18,000元，未

逾上揭鑑定報告所認有效總收入之每月平均值即25,460元，應屬合理可採。是原告於被告未遷讓返還系房地前，就被告共同無權占有之行為，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起（送達日為108年4月7日，回證參見本院卷第73、74頁），按月連帶給付該金額之損害賠償，為有理由。至原告另依民法不當得利法律關係選擇合併請求被告給付部分，即無審究之必要，併予敘明。

四、綜上所述，原告基於所有權人地位，請求被告將系爭房屋騰空遷出、返還予原告，並依民法共同侵權行為規定，請求被告按月連帶給付原告18,000元，均有理由，應予准許。原告就聲明第1、2項部分，陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰分別酌定相當金額准許之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中 華 民 國 108 年 6 月 19 日
民事第二庭 法 官 林修平

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 108 年 6 月 19 日
書 記 官 賴靖欣