臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2726號

原　　告　龐宗芳
訴訟代理人　李淑寶律師
被　　告　天強建設股份有限公司
法定代理人　馮振義

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○號即門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號二樓之房屋遷讓返還予原告。

被告應自民國一零八年二月十四日起至遷讓返還上揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決主文第一項，於原告以新臺幣捌拾萬元為被告供擔保後，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柒仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告為坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1642建號即門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告於民國97年11月16日就系爭土地與原告簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），簽約後原告即交付系爭房屋予被告，被告則依約支付房屋補助款每月新臺

幣（下同）20,000元，並負擔地價稅、房屋稅等。詎被告自106年7月1日起即未再給付，原告多次催告未果，訴請被告給付自106年7月起至107年5月止之房屋補助款220,000元，及106年度地價稅18,135元，經本院107年度北簡字第11861號判決原告勝訴確定，被告仍置之不理，原告業已解除系爭合建契約。然被告仍繼續無權占有系爭房屋，除應負返還系爭房屋外，並應給付按月以20,00元計算之不當得利。又於解除契約前，被告已積欠107年6月起至108年1月止之房租補助金160,000元，及107年度地價稅17,013元，亦應一併返還。為此，爰依民法第767條第1項、第179條規定及系爭合建契約第3條）　、第3條(　約定提起本件訴訟等語，並聲明：　被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。　被告應自108年2月14日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告20,000元。

被告應給付原告177,013元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。ŋ願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限。民事訴訟法第280條第1項、第3項分別定有明文。查原告主張之事實，業據提出系爭土地之土地登記第二類謄本、系爭房屋之建物登記第二類謄本、系爭合建契約、本院107年度北簡字第11861號判決、判決確定證明書、新莊昌盛郵局108年1月25日第11號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、107年度地價稅繳款書等件為證（見本院卷第20頁至第57頁、第61頁）。而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞

辯論期日到場，復未提出書狀爭執，本院審酌上開證物，認原告主張之事實堪信為真實。

次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1項、第2項前段及第254條分別定有明文。本件兩造以系爭合建契約第3條）　、第3條(　約定被告應自97年8月起支付原告房租補助款每月20,000元至大樓完工交屋之日止，且地價稅、土地增值稅等亦應由被告負擔，然被告自106年7月1日起未再給付，原告據此於108年1月25日以新莊昌盛郵局第11號存證信函催告被告於15日內履約，如未於期限內履行，原告即以該存證信函為解除契約之意思表示。而被告於收受存證信函後仍未於期限內給付任何欠款，則系爭合建契約業經原告解除，應堪認定。

第按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。復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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。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97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系爭合建契約業經原告解除，如前所述，則被告即無正當權源繼續占有系爭房屋；且被告占有系爭房屋無法律上之原因而受利益，致原告受有損害。從而，原告本於民法767條第1項、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，及自108年2月14日起至返還系

爭房屋之日止，按月給付原告20,000元，均為有理由，應予准許。

ŋ另原告固依系爭合建契約請求被告給付自107年6月起至108年1月止之房租補助金160,000元及107年度地價稅17,013元，共177,013元，惟按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言。故契約如經合法解除則雙方互負回復原狀之義務。解除契約人不得請求他方依原訂契約履行其義務，97年度台上字第428號判決意旨參照。本件系爭合建契約既經原告解除，揆諸前揭說明，其效力即自始歸於消滅，原告無由再依系爭合建契約請求被告履行契約而應給付房租補助及負擔稅捐。是原告此部分請求，洵非有據。

四、綜上所述，原告依民法767條第1項、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並自108年2月14日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告20,000元，為有理由，應予准許。又原告依系爭合建契約請求被告給付177,013元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。

五、又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額，准予宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　8　　月　　30　　日

書記官　林怡秀