臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第943號

原　　告　昂聲產業股份有限公司

法定代理人　賴美融

被　　告　環成企業社即林風淵

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國108年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號A部分、面積二○二點二三平方公尺之鐵皮廠房，遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬零壹佰玖拾參元，及自民國108年1月1日起至遷讓返還前項廠房之日止，按月給付原告新臺幣柒佰柒拾伍元。

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新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣參仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○號之土地（下分稱206、207土地），及其上同段18-1、18-2、18-3建號建物（門牌號碼均為臺南市○○區○○里○○000號），均為伊所有，其中如附圖所示編號A部分、面積202.23平方公尺之鐵皮廠房（下稱系爭建物），為上開建物之一部分。被告自民國106年12月1日起，未經伊同意而使用系爭建物，被告雖提出系爭建物之租賃契約，惟其上所載之出租人黃金勝，非伊公司股東，伊亦未授權黃金勝出租系爭建物，被告乃係無權使用系爭建物。為此依據民法第767條、第179條之規定，請求被告返還系爭建物及給付不當得利。並聲明：㈠被

告應將坐落206、207土地上，如附圖所示之系爭建物，遷讓返還予伊。㈡被告應自106年12月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付新臺幣（下同）15,000元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物係伊向原告法定代理人之配偶黃金勝所承租，租賃期間自106年12月1日起至111年11月30日止，每月租金3,000元，雙方訂有租賃契約，伊並已給付半年租金。簽約前系爭建物已荒廢多年，係伊花費鉅額金錢裝修，並申請用電，未料簽約後，原告法定代理人卻突然出現，表示系爭建物為其所有，黃金勝無權出租，並要求要漲五倍租金，伊不同意，原告就提起本件訴訟，如此並不合理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項為：

㈠系爭206、207土地，及其上同段18-1、18-2、18-3建號建物（門牌號碼均為臺南市○○區○○里○○000號），均登記為原告所有。

㈡系爭建物為前項門牌號碼臺南市○○區○○里○○000號建物之一部分，被告自106年12月1日開始使用系爭建物。

㈢黃金勝為原告法定代理人之配偶。

四、得心證之理由：

㈠被告占用系爭建物無正當權源，原告依所有權之法律關係，請求被告遷讓返還系爭建物，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，民法第767條第1項前段定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認原告之請求為正當（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。系爭206、207土地，及同段18-1、18-2、18-3建號建物係原告所有之事實，為兩造所不爭執，依前開說明

，即應由被告就其辯稱「占用系爭建物有正當權源」乙節，負舉證之責。

2.被告辯稱其占用系爭建物有正當權源，無非是以其與黃金勝就系爭建物訂有租賃契約，黃金勝為原告法定代理人之配偶，應認黃金勝為有權出租之人，並提出房屋租賃契約書為證（本院卷第49-60頁）；惟查，證人林新讚固於本院到庭結證稱：被告請伊幫忙找可以承租的廠房，伊找到現在這個地方，通知被告來看，被告表示可以後，他們就找地主，因為賴美融的公婆長年居住在門牌號碼臺南市○○區○○里○○000號建物之廠房內，被告與伊均認為系爭建物的所有權人為賴美融的公婆，當時伊等向賴美融的婆婆表示要承租廠房的意思，賴美融的婆婆表示可以，但因為她不識字，要伊等去找她第三個兒子黃明仁，黃明仁同意出租，並說會通知他大哥黃金勝來簽約，嗣後黃明仁、黃金勝就在伊住家與被告簽約等語（本院卷第180-181頁），然系爭建物為原告所有，業經認定如上，黃金勝縱為原告法定代理人之配偶，然其既非系爭建物所有權人，復未取得原告公司之授權，可代原告出租系爭建物，因此，黃金勝以自己名義與被告訂立之上開租約，對系爭建物所有權人自不生效力，不能據此對抗原告對系爭建物之所有權，難認被告因此取得占有系爭建物之正當權源。

3.依上所述，被告占有使用系爭建物，並無正當權源，而原告既為系爭建物之所有權人，其依前揭規定，請求被告遷讓返還系爭建物，於法有據，應予准許。

㈡原告得依不當得利之法律關係請求被告給付之金額，經計算如下：

1.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條定有明文。次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，無權占有他人土地，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）。再按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。準此，占有人無權占有他人所有之房屋自用，其可能獲得相當於租金之客觀利益，自以土地法第97條第1項所定土地及其建築物申報總價年息10%為上限。又依土地法第148條、土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地申報價額，係指該土地之申報地價而言；另參酌土地法第164條、房屋稅條例第10條第1項及第11條之規定，足認各縣市不動產評價委員會所核定之房屋課稅現值，可供認定系爭房屋法定價值標準之基準。又房屋租金之數額，除以房地申報價額為基礎外，尚須斟酌房地之位置、工商業繁榮程度及占用人利用房地之經濟價值、所受利益等項，以為決定。

2.原告主張被告無權占有使用系爭建物，以及被告自106年12月1日起占有系爭建物等情，均經認定如上，則原告請求被告給付自106年12月1日起無權占有系爭建物所受相當於租金之利益，核屬有據。查系爭建物占用206土地面積89.39平方公尺、占用207土地面積112.83平方公尺，而206、207土地自105年1月迄今之申報地價均為每平方公尺576元，有臺南市佳里地政事務所108年6月10日所測量字第10800049062號函檢附之地價資料在卷可參（本院卷第221-229頁）；又門牌號碼臺南市○○區○○里○○000號建物，總面積為1073.5平方公尺，其於106、107、108年度之課稅現值分別為644,200元、629,500元、615,000元，則其於106、107、108年度每平方公尺課稅現值分別為600元、586元、573元（元以下四捨五入），按系爭建物總面積202.23平方公尺核算，系爭建物於106、107、108年度之課稅現值各為121,338元、118,507元、115,878元（元以下四捨五入）。

3.又206、207土地北側為南19鄉道，西側為苓保道道路，南側為產業道路，北面為農田及雜草、木，往西北面有數間鐵皮屋，苓保道之西側及南側均為農田，四周未見設有商店，前開土地上有數間一層樓建物，均為原告所有，前揭廠房除系爭建物外，其餘廠房大部分均已損害，均為無人使用狀態，系爭建物靠南側，係磚造一層建物，其上附有鐵皮圓形屋頂，與北側以磚牆相隔，面臨產業道路之該面牆，設有拉門進出，東側有鐵捲門供進出，該建物內有一小隔間，建物內放置機具、原料及雜物；據原告法定代理人稱系爭建物原本無窗戶，也無南邊拉門，被告稱系爭建物拉門、隔間、窗戶及牆壁油漆都是被告自己設置，雜物、機具、原料亦是被告自己放置，用電也是被告自己向臺電公司申請使用等情，業據本院會同兩造及地政人員至現場履勘無訛，並有勘驗測量筆錄、現場照片、位置圖附卷可稽（本院卷第111-139頁），足認系爭建物周圍並不繁榮。本院審酌上情，認原告得請求被告返還無權占用期間之不當得利數額，應按系爭建物坐落土地申報地價及系爭建物課稅現值總價年息4%計算為適當。

4.依上開利率計算，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利金額為：⑴自106年12月1日起至106年12月31日止，給付原告793元【計算式：（576元x 202.23平方公尺＋121,338元）x年息 4%÷ 12個月＝793元，元以下四捨五入】；⑵自107年1月1日起至107年12月31日止，給付原告9,400元【計算式：（576元x 202.23平方公尺＋118,507元）x年息 4%＝9,400元】；⑶自108年1月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告775元【計算式：（576元x 202.23平方公尺＋115,878元）x年息 4%÷ 12個月＝775元】；逾上開部分之請求，難認有據。

5.至原告雖提出其先前與他人就206、207土地上之廠房所訂立之租賃契約（本院卷第199-210頁），主張應以每月15,000元計算相當於租金之不當得利云云，惟該二契約乃係

88年間所訂立，距今已有20年之久，尚難採為本件計算不當得利基準之參考，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭建物，及依同法第179條規定，請求被告給付10,193元【793元＋9,400元＝10,193元】，及自108年1月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告775元，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至其敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告對被告之請求雖為一部勝訴，一部敗訴，惟審酌原告敗訴部分，係本院駁回部分不當得利之請求，原告請求被告遷讓返還系爭建物之部分仍為全部勝訴，故訴訟費用應由被告全部負擔為適當。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第五庭　法　官　張家瑛

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　　11　　月　　20　　日

書記官　王杏月