

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1240號

上訴人 王發來
訴訟代理人 王棟樑律師
被上訴人 李雅珠
兼上一人
訴訟代理人 劉文謀

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國107年8月24日臺灣新北地方法院106年度訴字第2869號第一審判決，提起上訴，本院於108年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國106年7月7日因拍賣取得新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地，及坐落其上同段630建號，即新北市○○區○○街○○巷○○弄○號1樓房屋（下稱系爭房屋），並於同年8月8日辦理所有權移轉登記。惟上訴人無權占有系爭房屋，屢經催請遷讓，均置之不理，致伊受有相當於租金之損害等情。爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段規定，求為命上訴人自系爭房屋遷出，將該房屋騰空返還，並自106年8月8日起至返還系爭房屋之日止，按月給付新臺幣（下同）1萬5000元予伊之判決，並願供擔保請准宣告假執行（原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服提起上訴）。

二、上訴人則以：伊自系爭房屋興建完成即居住迄今，現已89歲，體弱多病，希望能購回系爭房屋。系爭房屋位於小巷弄內，生活機能不甚便利，依土地法等相關規定，應以系爭房屋及坐落土地申報總價7%計算年租金，被上訴人請求損害賠償不得超過每月2390元等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、被上訴人主張其於106年7月7日因拍賣取得系爭房屋，並於
02 同年8月8日辦理所有權移轉登記，上訴人現居住使用系爭房
03 屋等事實，為上訴人所不爭執（見本院卷第95頁），並有不
04 動產權利移轉證書、土地及建物登記謄本為證（見原審(一)卷
05 第17至19頁、(二)卷第25至35頁），堪信為真實。惟被上訴人
06 請求上訴人遷讓返還系爭房屋，賠償相當於租金之損害等節
07 ，則為上訴人所拒絕，並以上開情詞置辯。經查：

08 (一) 被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓
09 返還系爭房屋，為有理由。

10 1、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
11 民法第767條第1項前段定有明文。所有人以無權占有為原
12 因，請求返還不動產，占有人對其所有權存在之事實無爭
13 執，而僅以非無權占有為抗辯者，應由占有人證明其占有
14 係有正當權源之事實。

15 2、被上訴人為系爭房屋之所有人，及上訴人現占有使用系爭
16 房屋等節，既經認定如上，自應由上訴人就其占有系爭房
17 屋之權源負舉證之責。然上訴人並未舉證證明其占有權源
18 ，則被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求其遷讓
19 返還系爭房屋，自屬有據。

20 3、判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
21 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行
22 期間給付，此觀民事訴訟法第396條第1項前段規定固明。
23 衡諸被上訴人取得系爭房屋逾1年6個月；上訴人於106年8
24 月24日收受起訴狀，且自承就以購買方式解決乙節，兩造
25 無法達成共識（分見原審(一)卷第41頁之送達證書、(二)卷第
26 204頁之言詞辯論筆錄）；兩造各自陳明就系爭房屋之使
27 用需求，及上訴人家人居住於附近情形（見本院卷第96、
28 110頁）等節以觀，堪認上訴人遷讓返還系爭房屋之給付
29 ，並無長期間不能履行、或依兩造境況利益，而應定相當
30 履行期間為給付之必要。

31 (二) 被上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人賠償

自106年8月8日起至返還系爭房屋之日止，按月以1萬5000元計算之損害，亦屬可採。

1、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，該他人則受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念。再無權占有者如為建物，於計算租金數額是否相當，除以建物之申報價值為基礎外，尚須斟酌建物之位置、工商繁榮程度、承租人利用建物之經濟價值及所受利益等項，並與鄰近建物租金相比較，以為決定。

2、上訴人無權占有系爭房屋，致被上訴人自取得系爭房屋之日，即106年8月8日起無法就該房屋為使用收益，侵害其所有權，而受有相當於租金之損害，是其主張上訴人應依民法第184條第1項前段定，負侵權行為損害賠償責任，應可採取。審酌系爭房屋位於建物1樓，面積為57.69平方公尺，附屬建物平台面積18.86平方公尺，周遭均為一般住家，鄰近2所學校、公園及區公所，距離樹林火車站不遠，附近有公車站等情，有建物登記謄本、GOOGLE地圖網頁資料、現場照片、租金查詢資料、永揚不動產有限公司租金評估資料為憑（分見原審(二)卷第35頁、第57頁至第65頁、第131頁至第137頁），足認系爭房屋附近交通堪稱便利，生活機能良好，且系爭房屋周遭租賃行情為公寓31坪，每月1萬9000元；透天厝1樓，15坪，每月1萬5000元等情，亦有591房屋交易網頁列印資料在卷可佐（見原審(二)卷第131頁、第133頁）。此外，兩造復不爭執上訴人僅係居住使用系爭房屋，非供營業所用，認被上訴人以每月1萬5000元為請求損害賠償之計算標準，尚屬適當。

3、上訴人雖抗辯應依土地法等相關規定，以系爭房屋之土地及建築物申報總價百分之7計算年租金，則每月租金應不得超過2390元云云。惟其所援引之最高法院49年台上字第1230號判例意旨，僅謂土地法第97條規定可據為計算賠償

之標準，然非當然一體適用。被上訴人所受系爭房屋有相當於租金之損害，業經認定如上，上訴人辯稱該損害每月不超過2390元云云，顯與現今社會經濟、當地市場行情差距甚大，要非可取。

四、綜上所述，被上訴人分別依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段規定，請求上訴人遷讓並騰空返還系爭房屋，及自106年8月8日起至返還系爭房屋止，按月給付1萬5000元，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 30 日

民 事 第 十 六 庭

審 判 長 法 官 鍾 任 賜

法 官 黃 明 發

法 官 邱 育 佩

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 108 年 1 月 30 日

書 記 官 賴 以 真