臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第668號

原　　告　宏亞國際資產管理服務股份有限公司
法定代理人　邱宗仁
訴訟代理人　黃育文
被　　告　賴嘉雄
　　賴嘉進

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國109 年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○○○弄○○○○○號房屋遷讓返還原告，並應給付原告新臺幣貳萬貳仟參佰玖拾陸元，及自民國一０九年一月一日起至返還該房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟玖佰參拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款定有明文。原告起訴時，係聲明：被告賴嘉雄、賴嘉進、賴嘉祥應自高雄市○○區○○○○段○○○ ○號土地上建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷○○弄○○○○ 號房屋遷出，並將該房屋返還原告，及自民國108 年9 月19日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）9000元，嗣於起訴狀繕本送達被告後，撤回對賴嘉祥之起訴，並變更聲明為：被告賴嘉雄、賴嘉進應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷○○弄○○○○ 號房屋遷讓返還原告，並自108 年9月25日起至返還該房屋之日止，按月給付原告9000元。本院審酌變更前、後之訴所據基礎事實同一，僅請求對象、相當於租金不當得利之起算日有變更、另調整聲明文字，合於民事訴訟法第255 條第1 項第2 款之規定，爰予准許。

二、被告均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告賴嘉雄、賴嘉進及訴外人賴嘉祥3人原共有如附表一所示之房屋、土地（以下各稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），權利範圍比例各1/3，惟渠3人對系爭房地之應有部分陸續均經債權人聲請強制執行後查封拍賣，由原告於民國107年6月12日拍定賴嘉雄之應有部分、又於107年8月27日及108年9月17日分別聲明優先承買賴嘉進、賴嘉祥之應有部分，最終於108年9月25日取得賴嘉祥應有部分之權利移轉證書，而取得系爭房地完整所有權，且於108年10月9日完成所有權移轉登記，則依強制執行法第98條第1項規定，原告自108年9月25日起為系爭房地之所有權人，然被告2人至今仍無權占有系爭房屋，原告曾以存證信函催告被告返還系爭房屋，惟未獲置理，原告自得依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；另被告無權占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得利，以當地月租金市場行情約9,000元計算，原告依民法第179條規定，亦得請求被告自108年9月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000元，為此提起本訴等情，並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並自108年9月25日起至返還該房屋之日止，按月給付原告9,000元。

二、被告均經合法通知，無正當理由不到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告及賴嘉祥3人原共有系爭房地，權利範圍比例各1/3，惟渠3人對系爭房地之應有部分陸續均經債權人聲請強制執行後查封拍賣，由原告於107年6月12日拍定賴嘉雄之應有部分，又於107年8月27日及108年9月17日分別聲明優先承買賴嘉進、賴嘉祥之應有部分，最終於108年9

月25日取得賴嘉祥應有部分之權利移轉證書，而取得系爭房地完整所有權，且於108 年10月9 日完成所有權移轉登記等情，已提出本院核發之不動產權利移轉證書3 份、系爭房地所有權狀為證　見本院109 年度審訴字第267 號卷（下稱審訴卷）第21-29 頁Ⅴ，並有系爭房地109 年3 月31日列印之登記謄本、系爭房屋之異動索引、108 、109 年度課稅明細表在卷可佐　見審訴卷第59-71 頁、本院109 年度訴字第668 號卷（下稱訴字卷）第41-52 頁Ⅴ，且經調取本院107 年度司執字第93247 號清償債務執行案卷（債務人賴嘉祥）核閱屬實，原告此部分之主張自堪信實。

㈡又原告主張被告於108 年9 月25日後仍占用系爭房屋全部乙情，已提出賴嘉祥應有部分之拍賣公告為據（見審訴卷第19頁），其上載明：「本件於民國107 年10月25日查封時，債務人不在場，由賴嘉雄即債務人之兄在場稱本件標的物目前由其與家人自行居住使用．．．．．．屋內木製家具老舊，堆滿雜物．．．．．．」，又本院執行處107 年10月25日查封筆錄亦記載：賴嘉雄在場陳述系爭房屋由其與二弟居住使用，債務人賴嘉祥未居住（見本院107 年度司執字第93247 號卷內查封筆錄），徵諸被告賴嘉雄、賴嘉進、賴嘉祥分別為長男、次男、三男，此有渠3 人之戶籍謄本可稽（見限制閱覽卷），可推知賴嘉雄所述當時居住在系爭房屋之人即為賴嘉雄、賴嘉進，再佐以賴嘉雄自94年1 月12日起即設籍於系爭房屋，賴嘉進在108 年12月25日以前亦設籍於系爭房屋，108 年12月25日始遷移至臺北市（見限制閱覽卷內賴嘉雄、賴嘉進之戶籍資料），足見賴嘉雄、賴嘉進於系爭房地查封拍賣前，係長期居住系爭房屋。本院審酌賴嘉雄之戶籍迄本案言詞辯論終結日止仍未遷移（見限制閱覽卷），而賴嘉進之戶籍雖已於108 年12月25日遷離系爭房屋，但原告陳稱：賴嘉進109 年5 月7 日有電聯原告表示已無實際居住系爭房屋，仍有放置物品在系爭房屋（見本院卷第71頁），且被告就原告主張渠等在108 年9 月25日後仍占用系爭房屋迄未

遷讓返還此一主張，均經合法通知，未到庭爭執，亦未提出書狀作有利於己之聲明或陳述，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項規定，視同對原告主張之前述事實自認，故原告此部分之主張亦堪認為真。

㈢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。原告於108 年9 月25日取得系爭房地完整所有權後，被告2 人均非系爭房地所有權人，復未主張或舉證得以繼續占有系爭房地之合法權源，則原告主張被告在108 年9 月25日以後係無權占有系爭房地，即屬可採，則原告基於所有權人地位，自得依民法第767 條第1 項前段，請求無權占有系爭房屋之被告2 人將系爭房屋遷讓返還予原告。

㈣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 條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。被告自108 年9 月25日以後無權占有系爭房屋，顯係無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用之損害，則原告依民法第179 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，即屬有據。至原告得請求之不當得利金額，本院審酌如下：

1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10% 為限，為土地法第97條所明揭，此規定乃房地租金之最高限額。106 年12月27日公布、107 年6 月27日施行之租賃住宅市場發展及管理條例第6 條雖規定：「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定」，惟觀其立法理由係為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，尊重市場機制，爰予排除土地法第97條規定之適用，故其規範意旨應在於尊重出租人與承租人之契約自由，使租賃住宅之租金回歸市場機制，是解釋上應僅適用於當事人訂立有租賃契約情形，本件兩造間自始至終均無租賃契約存在，應

無租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定之適用，仍應回歸土地法第97條規定。再土地法第97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。且租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌房地之位置，工商繁榮之程度，承租人利用房地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較。

2.本院審酌系爭房地位於鼓山區四子底周邊聚落，300至800公尺路程內有勝利國小、明誠高中、三民家商高職，鄰近有傳統市場、瑞豐夜市、各類型商店賣場，且距美術館及漢神巨蛋商圈不遠，整體而言公共設施接近性、生活方便性尚佳，此有賴嘉祥之應有部分前遭拍賣時，由高雄市建築師公會於107年12月10日出具之不動產估價報告書可參（見本院107年度司執字第93247號卷內不動產估價報告書），並有原告提出之GOOGLE地圖及說明在卷可佐（見訴字卷第59頁），堪認系爭房地生活機能、交通便利程度均佳。原告查詢附近同為公寓、類似坪數之房屋於107年4月之月租行情雖為1萬元（見訴字卷第57頁），惟系爭房屋為透天厝式鋼筋混凝土造4層樓公寓之第2樓，屋齡42年，房屋陽台破裂、裝潢老舊，此有上開不動產估價報告書、本院執行處於107年10月25日查封時所拍攝照片、查封筆錄可證（見本院107年度司執字第93247號卷內），被告僅使用系爭房地作居住使用，本院因認被告應給付之不當得利，以系爭房屋及基地申報總價額之年息7%計算為適當（系爭房屋、基地各以當期課稅現值、申報地價為準）。再系爭房屋於108、109年度之課稅現值各為16萬6800元、16萬3800元；系爭土地於107年至109年度之申報地價均為每平方公尺1萬元，有系爭土地之公務用謄本、系爭房屋108、109年度課稅明細表、本院公務電話紀錄在卷可按（見本院107年度司執字第93247號卷內系爭土地登記謄本、審訴卷第59頁、訴字卷第41-51、77頁），據此計算，108年9月25日起至12月31日止之不當得

利金應為2萬2,396元（計算式詳如附表二），而109年1月1日起至返還系爭房屋之日止，按月應給付之不當得利金則為每月6,934元（計算式詳如附表二）。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告給付將系爭房屋遷讓返還原告，另依民法第179條，請求被告給付相當於租金之不當得利2萬2396元，及自109年1月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,934元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、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385條第1項前段、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　3　　日

民事第一庭　法　官　陳筱雯

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　　109　　年　　12　　月　　3　　日

書記官　張宸維

附表一					
編號	性質	地號/ 建號/ 門牌號碼	建物坐落土地	權利範圍	備註
1	土地	地號：高雄市○○區○○段一小段243 地號		646/10000	
2	建物	建號：高雄市○○區○○段一小段83 建號 門牌號碼：高雄市鼓山區中華一路29巷48弄73之2 號	上開土地	全部	已保存登記部分面積89.93 平方公尺，未保存登記部分面積12.55平方公尺

附表二
附表

（續上頁）

受有不當得利之期間	占用之系爭土地價值（當期申報地價x 積）	占用之系爭房屋價值（該年度課稅現值）	不當得利金額	計算式 【（占用土地價值+ 占用房屋價值）x年息 7%）x不當得利期間（年）】
108.9.25. -108.12.31	102萬4800元 1 萬元/ ㎡x（建物已保存登記之89.93 ㎡+ 未保存登記之12.55 ㎡）∨＝102 萬4800元	16萬6800元	2 萬2396元	2萬2395元 〈（102 萬4800元+16萬6800元）x 7 % x 98日/365日〉＝2 萬2396（元以下四捨五入）
109.1.1. -返還房屋之日	102萬4800元 1 萬元/ ㎡x（已保存登記之89.93 ㎡+ 未保存登記之12.55 ㎡）∨＝102萬4800元	16萬3800元	每月6934元	每月6933元 （102 萬4800元+16 萬3800元）x 7 % ÷ 12月＝6,934 元，元以下四捨五入）
註：以上金額均為新台幣，均算至元以下四捨五入				