

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第791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 陳志偉

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國110年3月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將高雄市○○區○○段○○○○號房屋（門牌號碼高雄市
○○區○○○路○○○巷○弄○號）遷讓返還予原告及其他共有
人全體。

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬貳仟陸佰參拾陸元，及自民國一
〇九年五月十九日起至遷讓返還第一項之房屋之日止，按月給付
原告新臺幣貳仟捌佰參拾玖元。

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。本件原告起訴時，原聲明請求：(一)被告
應自高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
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。(二)被告應給付原告新臺幣（
下同）64萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
房屋之日止，按月給付原告7,500元。嗣於起訴狀送達被告
後，變更聲明為：(一)被告應將高雄市○○區○○段○○○ 號
房屋（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○弄○○號）遷讓
返還予原告及其他共有人全體。(二)被告應給付原告64萬5000
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項之房屋之
日止，按月給付原告7,500元。惟變更前、後均係本於同一

01 基礎事實，揆諸前揭規定，其訴之變更與法尚無不合，應予
02 准許。

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

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：附表一所示之房屋及其基地持分（以下合稱系爭
08 房地），原為訴外人陳長流與陳曾罔腰之繼承人陳秀美分別
09 共有，陳長流、陳秀美之權利範圍各如附表一所示，嗣因陳
10 長流積欠債務無力清償，而遭本院執行處強制執行查封拍賣
11 （強制執行事件案號：本院100年度司執字第141611號），
12 由原告拍定，原告於民國102年1月21日取得權利移轉證書
13 ，並於102年3月7日完成移轉登記，依強制執行法第98條
14 第1項規定，自102年1月21日起即取得系爭房地之5/6所
15 有權，與陳秀美共有系爭房地。原告拍定系爭房地時，即知
16 附表一編號1之建物（下稱系爭房屋）有人居住占用，事後
17 始查知該人為陳長流之胞兄即被告，被告在原告取得系爭房
18 屋所有權後，未經原告同意，無權占有系爭房屋拒不遷移，
19 侵害原告之所有權，原告自得依民法第767條第1項規定，
20 請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告及其他共有人全體。又
21 被告自102年1月21日起無權占有系爭房屋而居住使用，因
22 而受有相當於租金之不當得利，致原告受損害，原告亦得依
23 民法第179條規定，請求被告返還按原告之應有部分5/6計
24 算之不當得利金。系爭房屋依當地租金行情，每月租金至少
25 9,000元，則自102年1月21日起至109年3月20日為止，
26 被告應返還原告之不當得利金為64萬5000元（9000元×86個
27 月×原告應有部分5/6＝64萬5000元），另應自起訴狀繕本
28 送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月返還原告7500
29 元（9000元×5/6＝7500元），為此提起本訴，並聲明：（一）
30 被告應將系爭房屋遷讓返還予原告及其他共有人全體。（二）被
31 告應給付原告64萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷

讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7500元。

二、被告經合法通知，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：

(一)原告主張系爭房地原為陳長流與陳曾罔腰之繼承人陳秀美分別共有，陳長流、陳秀美之權利範圍各如附表一所示，嗣陳長流之應有部分遭本院執行處強制執行查封拍賣，由原告拍定，原告於102年1月21日取得權利移轉證書，於102年3月7日完成登記等情，已提出本院囑託塗銷不動產查封及辦理移轉登記函文、土地所有權狀、建物所有權狀、臺灣臺南地方法院104年12月2日函文為憑。見本院109年度審訴字第371號卷（下稱審訴卷）第21-29頁、本院109年度訴字第791號卷（下稱訴字卷）第29頁V，並有系爭房地之公務用登記謄本、系爭房屋之異動索引、陳曾罔腰、陳曾罔腰之女陳秀美之戶籍謄本在卷可佐（見審訴卷第45-61頁、限制閱覽卷），並經本院調取100年度司執字第141611號清償債務執行案卷核閱屬實，此部分事實自堪認定。按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文，依此一規定，原告自102年1月21日取得權利移轉證書之日起，即取得系爭房屋之應有部分5/6。

(二)又原告主張被告自102年1月21日起至今居住、占有系爭房屋一情，核與原告對被告提起竊佔刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官偵查後，函覆原告之函文所載：「經查被告雖有在該屋居住之事實，惟被告並非是在台端取得該屋應有部分後才占用．．．．．」等語相符（見訴字卷第63頁），且被告經合法通知後，並未於言詞辯論期日到場或提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認原告之主張，是原告此部分主張，亦堪認屬實。又被告自102年1月21日起至今並非系爭房屋之共有人，亦未與

01 原告有租賃或使用借貸契約，且其經合法通知後，對原告主
02 張其無權占有系爭房屋，始終未具狀或到庭爭執或主張有何
03 占有之正當權源，則原告主張被告自102年1月21日起至今
04 皆無權占有系爭房屋，亦堪採信。

05 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
06 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
07 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
08 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。是原告
09 基於系爭房屋共有人之地位，依民法第767條第1項前段規
10 定，請求無權占有之被告將系爭房屋遷讓返還予原告及共
11 有人全體，當屬有據。

12 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
14 第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當
15 於租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利
16 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
17 益。又民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益
18 就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當
19 得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付
20 可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院
21 88年度台上字第1341號判決參照）。本件被告自102年1月
22 21日起即無權占有系爭房屋，自受有相當於租金之不當得利
23 致原告受損害，原告依民法第179條規定，自得按其應有
24 部分5/6，請求被告返還自102年1月21日起至遷讓返還系
25 爭房屋之日止，無權占有系爭房屋之相當於租金不當得利。
26 茲就原告得請求之金額，審酌如下：

27 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
28 年息10%為限，為土地法第97條所明揭，此規定乃房地租金
29 之最高限額。106年12月27日公布、107年6月27日施行之
30 租賃住宅市場發展及管理條例第6條雖規定：「租賃住宅之
31 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，且租賃住宅係指以出租供居住使用之建築物。租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款定有明文，本件兩造並無租賃契約存在，亦無證據證明被告與陳秀美間有租賃契約，系爭房屋即非租賃住宅，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，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條第1項前段亦有明定。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. 本院審酌系爭房屋位於三民區鼎山地區，距離約300公尺內有鼎金國小及鼎金國中，平常採買以鄰近之傳統市場及量販百貨為主，區域內市場及學校之接近性良好，聯外主要道路以鼎山路、大昌一路、明誠一路連接民族路（台1線）等為主，平常除以自備之汽機車為代步工具外，主要大眾運輸以高雄市公車運輸為主，整體大眾運輸條件良好，該區域經紀發展情況良好，人口流向穩定成長，公共設施良好，地區未來發展潛力良好，但系爭房屋外觀維護不佳，周遭環境較為雜亂，此有系爭房地前遭拍賣時，由牛津學堂不動產估價師事務所於101年9月27日出具之不動產估價報告書、謝明哲建築師事務所於100年11月9日出具之鑑定報告、原告提出之GOOGLE地圖在卷可參（附於本院100年度司執字第000000號卷二、卷一內、訴字卷第33頁），堪認系爭房屋生活機能、交通便利程度均佳。又系爭房屋為鋼筋混凝土造4層樓建

物其中第一層，屋齡至今約50年，此亦載明於系爭房屋之登記謄本（見審訴卷第75頁），被告僅使用系爭房屋作居住使用，業據原告陳報在卷（見訴字卷第76頁），本院因認被告占用系爭房屋之不當得利，應以系爭房屋及基地申報總價額之年息10%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，若土地所有權人未申報地價，則以公告地價之80%為申報地價）。再系爭房屋於102至109年度之課稅現值各為10萬1800元、10萬200元、9萬8700元、9萬7200元、9萬5700元、9萬4200元、9萬2700元、8萬9700元；附表一編號2之土地，所有權人於102至108年間未於公告期間申報地價，102至104年之公告地價為1萬285元，105至108年之公告地價為1萬3418元，109年1月申報地價1萬573元；附表一編號3之土地，所有權人102至108年間未於公告期間申報地價，102至104年之公告地價為9,800元，105至108年之公告地價為1萬2500元，109年1月之申報地價為9760元；附表一編號4之土地，所有權人於102至108年間未於公告期間申報地價，102至104年之公告地價為1萬3500元，105至108年之公告地價為1萬9500元，109年1月申報地價1萬5600元，此有系爭土地之登記謄本、公告地價查詢結果、系爭房屋102年契稅繳款書、103年度房屋稅繳款單、109年度房屋稅籍證明書高雄市稅捐稽徵處三民分處110年3月5日函文在卷可按（見審訴卷第49、53、57頁、訴字卷第41-45、81、85、95、21頁），據此計算，原告基於其應有部分5/6，得請求被告返還102年1月21日起至109年3月20日之不當得利金共23萬2636元（計算式詳如附表二所示），並自109年3月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2,839元。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告及其他共有人全體，另依民法第179條規定，請求被告給付原告23萬2636元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月19日（送達證書見審訴卷第109頁）起

至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,839元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之不當得利請求，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，判決如主文。

中華民國 110 年 4 月 8 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 110 年 4 月 8 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	陳長流、陳秀美之應有部分
1	建物	建號：高雄市○○區○○段851建號 門牌號碼：高雄市三民區大昌一路288巷3弄10號	上開編號1、2、3土地	全部	陳長流6/5 陳秀美1/6
2	土地	地號：高雄市○○區○○段234地號		30/9312	陳長流25/9312 陳秀美5/9312
3	土地	地號：高雄市○○區○○段234-2地號		30/9312	陳長流25/9312 陳秀美5/9312
4	土地	地號：高雄市○○區○○段234-3地號		30/9312	陳長流25/9312 陳秀美5/9312

附表二

受有不當得利之期間	占用之土地價值（當期申報地價×土地總面積×30/9312）	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）×年息10%】×不當得利期間（年）×原告應有部分
-----------	-------------------------------	--------------------	--------	--

(續上頁)

				5/6 】
102.1.21. -102.12.31	234 地號：24萬8246元 元（備註1）	10萬1800元	2 萬7579 元	（24萬8337元+10 萬 1800元）×年息 10% × 345/365 年× 5/6 =2 萬7579元
	234-2 地號：83元（備 註2）			
	234-3 地號：8 元（備 註3）			
	合計24萬8337元			
103.1.1.-103.12.31.	同上	10萬200 元	2 萬9045 元	（24萬8337元+10 萬 200 元）×年息 10% × 1 年× 5/6 =2 萬9045 元
104.1.1.-104.12.31.	同上	9萬8700元	2萬8920 元	（24萬8337元+9萬8700 元）×年息 10% × 1 年 × 5/6 =2 萬8920元
105.1.1.-105.12.31.	234 地號：32萬3867元 元（備註4）	9萬7200元	3 萬5099 元	（32萬3985元+9萬7200 元）×年息 10% × 1 年 × 5/6 =3 萬5099元
	234-2 地號：106 元（ 備註5）			
	234-3 地號：12元（備 註6）			
	合計32萬3985元			
106.1.1.-106.12.31.	同上	9萬5700元	3 萬4974 元	（32萬3985元+9萬5700 元）×年息 10% × 1 年 × 5/6 =3 萬4974元
107.1.1.-107.12.31.	同上	9萬4200元	3 萬4849 元	（32萬3985元+9萬4200 元）×年息 10% × 1 年 × 5/6 =3 萬4849元
108.1.1. -108.12.31.	同上	9萬2700元	3 萬4724 元	（32萬3985元+9萬2700 元）×年息 10% × 1 年 × 5/6 =3 萬4724元
109.1.1.-109.3.20.	234 地號：31萬8997元 （備註7）	8萬9700元	7446元	（31萬9112元+8萬9700 元）×年息 10% × 80/366年× 5/6 =7446

(續上頁)

	234-2 地號：103 元 (備註8)			元
	234-3 地號：12元 (備註9)			
	合計31萬9112元			
109.5.19.起每月	同上	8萬9700元	2839元	(31萬9112元+8萬9700元)×年息 10% × 1/12 × 5/6 =2839元
備註1：公告地價10285元/㎡× 0.8× 9365.05㎡ × 30/9312=24萬8246元 備註2：公告地價9800元/㎡× 0.8× 3.28㎡ × 30/9312=83元 備註3：公告地價13500元/㎡× 0.8× 0.23㎡ × 30/9312=8元 備註4：公告地價13418 元/ ㎡× 0.8 × 9365.05 ㎡×應有部分 30/9312 =32萬3867元 備註5：公告地價12500元/㎡× 0.8× 3.28㎡ × 30/9312=106元 備註6：公告地價19500元/㎡× 0.8× 0.23㎡ × 30/9312=12元 備註7：申報地價10573 元/ ㎡×土地總面積 9365.05 ㎡×應有部分 30/9312 =31萬8997元 備註8：申報地價9760元/㎡×土地總面積 3.28㎡ × 30/9312=103元 備註9：申報地價15600元/㎡×土地總面積 0.23㎡ × 30/9312=12元 備註10：以上金額均為新台幣，均算至小數點以下四捨五入 備註11：102年1月21日至109年3月20日止之不當得利金額合計23萬2636元				