臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第25號

原　　告　台灣超硬企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　王凱世

訴訟代理人　鄭曉東律師

　　魏緒孟律師

被　　告　王超民

　　黎淑玲即中鈞行

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　許芳瑞律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市仁武區竹園段一二三六之二九五、一二四五之二六地號土地上之門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋（包含同段一○八一建號建物即一樓與二、三樓之增建建物）騰空返還原告。

被告黎淑玲即中鈞行應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自民國一百一十三年十一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告黎淑玲即中鈞行應自民國一百一十三年十月十二日起至被告黎淑玲即中鈞行將第一項所示房屋一樓騰空返還原告之日止，按月給付原告新臺幣叁萬伍仟元。

訴訟費用由被告黎淑玲即中鈞行負擔十分之六，餘由被告連帶負擔。

被告免為假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告係由訴外人王振明創立經營，王振明同時經營訴外人自立車刀股份有限公司(下稱自立公司)，訴外人王

哲祥、被告王超民及原告現任負責人王凱世乃王振明之子。王超民自民國80年6月19日起任原告之董事。原告於85年12月2日因買賣取得坐落高雄市○○區○○段00000000○000000地號土地(下合稱系爭土地)及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋(包含同段1081建號建物即1樓與2、3樓之增建建物，下稱系爭房屋）之所有權，系爭房屋為原告所有，屬工業區建物，供作廠房使用。原告購入系爭房屋後，王振明指派王超民進駐系爭房屋，以系爭房屋作為自立公司之仁武區經銷處。王振明於105年7月24日死亡，王超民於105年11月28日以其配偶即被告黎淑玲(以下與王超民合稱被告，如單指其一則逕稱姓名)之名義於系爭房屋1樓(下稱系爭1樓)設立中鈞行，經營與自立公司相同之業務。王超民與自立公司於105年12月16日終止僱傭關係，且於105年12月間以後已非原告之負責人，王超民已無占用系爭房屋之權源，且原告與黎淑玲間從未成立使用借貸契約，原告多次要求被告遷離系爭房屋，被告均置之不理。倘認原告與王超民間就系爭房屋存在使用借貸關係，原告起訴請求王超民遷讓系爭房屋，可認原告已以起訴狀繕本之送達對王超民終止使用借貸契約關係之意思表示，原告再以114年5月15日民事準備書狀繕本之送達對王超民為終止使用借貸契約關係之意思表示，復於114年6月24日言詞辯論期日當庭對被告終止使用借貸契約關係，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空返還原告。另黎淑玲占用系爭1樓經營中鈞行，原告自得依不當得利法律關係，請求黎淑玲給付自起訴日回溯5年即自108年10月12日起至113年10月11日止按月以新臺幣(下同)25,000元計算之不當得利150萬元，及自113年10月12日起至返還系爭1樓之日止按月依附近實價登錄之租金行情月租金35,000元計算之不當得利等語，求為判決：㈠被告應將系爭房屋騰空返還原告；㈡黎淑玲即中鈞行應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢黎淑玲即中鈞行應自113

年10月12日起至將系爭1樓騰空返還原告之日止，按月給付原告35,000元。

二、被告則均以：王超民為原告之股東，且曾為原告之負責人。原告與自立公司為王振明家族之關係事業，原告有同意自立公司使用系爭房屋，作為自立公司於仁武區之經銷處，王超民曾任職於自立公司，王振明於86年底指派王超民至仁武區開闢事業，於系爭房屋經營自立公司之業務，故原告於86年底同意王超民使用系爭房屋，雙方間成立使用借貸契約。中鈞行於105年8月間開始籌備設立，王超民斯時代表原告同意黎淑玲將中鈞行設立於系爭1樓，原告與黎淑玲成立系爭1樓之使用借貸契約。原告主張之不當得利數額過高，不符當地租金行情等語資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院協同兩造於114年6月24日言詞辯論期日彙整不爭執及爭執事項如下(本院卷第179至183頁；因原告就訴之聲明第㈡項及第㈢項變更為僅請求黎淑玲給付系爭1樓之不當得利，故爭執事項2.修改如下)：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地及其上系爭房屋係原告所有，系爭房屋係3層樓建物，1樓有辦理建物所有權第一次登記（同段1081建號），2、3樓未辦理保存登記。系爭房屋係原告之仁武廠，並有經濟部核發之工廠登記證。

2.王振明、王陳葱為夫妻，育有子女王凱世、王超民及王哲祥、王貴春（現名王茗錞）等4人。

3.原告於78年5月29日設立登記，公司所在地為高雄市○○區○○○路00號，其股東有王振明、王陳葱、王凱世、王超民及王哲祥等5人，設董事1人，由王振明任董事。其後，王超民自80年6月19日起任原告之董事。原告股東自91年10月間起僅王凱世、王超民及王哲祥等3人。原告於105年11月11日改推王凱世擔任原告之董事，並於105年11月15日辦妥董事變更登記。原告於107

年3月30日變更公司所在地為高雄市○○區○○○路00號。

4.原告與自立公司為王振明家族之關係事業。原告有同意自立公司使用系爭房屋，作為自立公司於仁武區之經銷處。

5.王超民自77年11月21日起任職於自立公司，擔任經理。自立公司於86年12月間指派王超民於系爭房屋負責經營自立公司之經銷業務，王超民時任自力公司之經理，並同意王超民得居住於系爭房屋之2、3樓。王超民與自立公司於105年12月16日間終止僱傭關係。

6.王超民以原告名義於105年11月23日出具同意書（本院卷第135頁）同意原告所有之系爭房屋由中鈞行登記為所在地。

7.王超民與黎淑玲為夫妻，自86年12月間起迄今均居住於系爭房屋，黎淑玲並於系爭1樓經營中鈞行，中鈞行係自105年11月28日起設立之獨資商號。

㈡爭執事項：

1.原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，有無理由？

2.原告依不當得利法律關係，請求黎淑玲給付自108年10月12日起至返還系爭1樓之日止占用系爭1樓之不當得利，有無理由？原告得請求給付之不當得利金額為若干元？

四、得心證之理由：

㈠原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，有無理由？

1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求；借貸未

定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第464條、第470條分別定有明文。次按因任職關係獲准配住宿舍，其性質為使用借貸關係，倘借用人因死亡、離職而喪失其與所屬機關之任職關係，當然應認依借貸之目的，業已使用完畢，配住機關自得依民法第470條規定請求返還。又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。所有權人以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，占有人爭執兩造間存有契約關係，並以非無權占有為抗辯者，應就其占有權源之存在負舉證責任。

2.查原告與自立公司為王振明家族之關係事業，原告有同意自立公司使用系爭房屋，作為自立公司於仁武區之經銷處；王超民自77年11月21日起任職於自立公司，擔任經理，自立公司於86年12月間指派王超民於系爭房屋負責經營自立公司之經銷業務，王超民時任自力公司之經理，原告並同意王超民得居住於系爭房屋之2、3樓，王超民與自立公司於105年12月16日間終止僱傭關係等情，為兩造所不爭執，足認系爭1樓係原告同意提供予自立公司作為仁武區之經銷處，原告並非同意由王超民以個人身分使用系爭1樓，王超民僅係因其任職於自立公司，而於系爭1樓工作，故系爭1樓之使用借貸契約存在於原告與自立公司之間，而非原告與王超民之間。從而，王超民抗辯其與原告就系爭1樓成立使用借貸契約，其有權占用系爭1樓等語，為不可採。

3.另王超民為處理系爭1樓之自立公司之經銷業務，而居住於系爭房屋之2、3樓，與原告就2、3樓成立使用借貸契約，王超民與自立公司於105年12月16日間終止僱傭關係，其無需再處理自立公司之經銷業務，應認原告與王超民間就系爭房屋之2、3樓依借貸之目的，業已使用完畢，該部分使用借貸契約因而消滅。此外，黎淑玲因

係王超民之配偶，而得以居住系爭房屋之2、3樓，其得以居住系爭房屋之2、3樓之權源既來自於王超民與原告間之使用借貸契約，則原告與王超民之使用借貸契約既經消滅，黎淑玲占有系爭房屋之2、3樓之法律上權源即失所附麗，而屬無權占有。

4.黎淑玲抗辯中鈞行於105年8月間開始籌備設立，王超民斯時代表原告同意黎淑玲將中鈞行設立於系爭1樓，原告與黎淑玲成立系爭1樓之使用借貸契約等語，為原告所否認。查王超民以原告名義於105年11月23日出具同意書同意原告所有之系爭房屋由中鈞行登記為所在地，而原告於105年11月11日改推王凱世擔任原告之董事，並於105年11月15日辦妥董事變更登記等情，業經本院調閱中鈞行及原告之登記卷核閱無誤，王超民於105年11月11日起已非原告之董事，其於105年11月23日以原告名義出具同意書同意黎淑玲於系爭1樓設立中鈞行，未經原告同意，對原告自不生效力，不足以作為黎淑玲占用系爭1樓之合法占有權源。至於黎淑玲抗辯原告於105年8月間即與其就系爭1樓成立使用借貸契約等語，其未舉證證明，無足採信。

5.據上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告騰空返還系爭房屋，即屬有據。

㈡原告依不當得利法律關係，請求黎淑玲給付自108年10月12日起至返還系爭1樓之日止占用系爭房屋1樓之不當得利，有無理由？原告得請求給付之不當得利金額為若干元？

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。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，向無權占用其不動產之人請求返還相當於租金之損害金。經查，黎淑玲無權占有系爭

1樓，顯係無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用系爭1樓之損害，則原告依民法第179條規定，請求黎淑玲返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.經查，系爭1樓為工廠，有經濟部工廠登記證可稽(本院卷第117頁)，並非供住宅用之房屋，並無土地法第97條規定之適用。依卷附建物登記第一類謄本記載，系爭1樓於83年4月18日建造完成，屋齡約31年，其面積為154.6平方公尺，換算約46.766坪，參諸系爭房屋附近與系爭1樓之面積及屋齡相當，及同樣供作工業用之同路287之43號房屋於113年5月27日訂約時之租金為35,000元，並約定第1年租金35,000元，第2至3年之租金為37,000元，另287之27號房屋於114年1月7日訂約時之租金為50,000元，有實價登錄查詢結果可佐（本院卷第63、65頁），本院審酌上開系爭1樓附近之房屋租金行情，及黎淑玲於系爭1樓經營中鈞行，供營利使用，系爭房屋位於仁武工業區，面臨鳳仁路，鄰近鳳仁路與水管路之交岔路口，附近多工廠及公司，交通便利，周遭環境繁榮，有Google街景圖及地圖在卷可考(審訴卷第25、29、30頁)，本院認黎淑玲自113年10月12日起至返還系爭1樓之日止無權占用系爭1樓之不當得利應以每月35,000元計算。另原告主張自108年10月12日起至113年10月11日止之不當得利以每月25,000元計算一節，參考同路287之43號房屋於113年5月27日訂約時之租金為35,000元，並約定第1年租金35,000元，第2至3年之租金為37,000元，有實價登錄查詢結果可佐（本院卷第65頁），依此等在訂約後第2至3年調高租金數額2,000元之約定，反推原告請求起訴前回溯5年之租金，即起訴前2年內之月租金為33,000元，起訴前第3至4年之月租金為31,000元，起訴前第5年之月租金為3萬元，則原告主張回溯5年之月租金均以低於上開金額之25,000元統一計算，對黎淑玲並無不利，是本院認原告主張黎淑玲自10

8年10月12日起至113年10月11日止按月應給付之不當得利以每月25,000元計算，合計150萬元，為適當合理。被告抗辯原告主張之不當得利數額過高，不符當地租金行情等語，核無足採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋，及依不當得利法律關係，請求黎淑玲給付占用系爭1樓之不當得利如主文第2項及第3項所示，均為有理由，應予准許。被告雖陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，惟原告並未聲請宣告假執行，本件亦無應依職權宣告假執行之情形，是本判決未經宣告假執行，被告免為假執行之聲請，自無必要，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　28　　日

民事第二庭法　官　許慧如

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　　114　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　林禹丞