

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第926號

原告 皇鼎工業股份有限公司

法定代理人 李昱迪

訴訟代理人 吳宜星律師

複代理人 林修渝律師

被告 李昱孟

訴訟代理人 侯勝昌律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年7月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00號之建物2樓
如附圖編號A部分面積29平方公尺騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國114年3月31日起至返還第一項房屋之日止，按
月給付原告新臺幣1,181元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔29%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣142,000元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以新臺幣426,524元為原告預供擔保，
得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以已到期部分金額之三分之一為被告供
擔保後，就已到期部分得假執行；但被告如以已到期金額之
全部為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

減縮應受判決事項之聲明，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明第為：（一）被告應將門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00號之建物（下稱系爭房屋）2樓騰空返還予原告。（二）被告應自民國114年3月31日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）23,625元，嗣於本院審理中變更訴之聲明為：（一）被告應將系爭房屋2樓如附圖編號A部分面積29平方公尺及編號C部分面積71平方公尺騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自民國114年3月31日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告11,311元（見本院卷第119頁），核原告就訴之聲明第1項係依據高雄市政府地政局仁武地政事務所土地複丈測量結果而為補充、更正聲明，應屬補充、更正事實上或法律上之陳述，並未變更訴訟標的，非為訴之變更或追加，而訴之聲明第2項則為減縮應受判決之聲明，原告所為訴之變更，核與上揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段0000000地號土地上之同段747建號即系爭房屋為原告所有，系爭房屋為原告之廠房，被告因在中國大陸經商失敗，於106年間自中國大陸返回高雄，並以照顧其母親即訴外人李呂秀綠為由而居住於系爭房屋2樓，原告之法定代理人亦基於親情，而好意施惠同意被告暫住系爭房屋2樓，並就近照顧李呂秀綠，嗣李呂秀綠於113年12月11日過世，原告認被告已無需再居住於系爭房屋，遂於114年3月10日以存證信函要求被告於114年3月30日將系爭房屋2樓騰空返還原告，豈料被告於收受上開存證信函後，竟另以律師函稱其為有權占用，惟縱認本件為使用借貸關係，亦已於李呂秀綠過世時終止使用借貸關係。被告現仍居住於系爭房屋2樓內，且仍持有系爭房屋之鑰匙，實際管領系爭房屋如附圖編號A、C部分，而被告並無正當占有

01 權源屬無權占有，是原告自得依民法第767條第1項、第470
02 條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋2樓如附圖編
03 號A、C部分。另被告未於114年3月30日搬遷，持續無權占有
04 使用系爭房屋，獲取使用房屋之利益，致原告未能利用系爭
05 房屋而受有損害，原告得依不當得利之法律關係，請求被告
06 自114年3月31日起按月給付相當租金之不當得利11,311元。
07 爰民法第767條第1項、第470條第1項、第179條規定，提起
08 本訴等語，並聲明：（一）被告應將系爭房屋2樓如附圖編
09 號A部分面積29平方公尺及編號C部分面積71平方公尺騰空遷
10 讓返還予原告。（二）被告應自114年3月31日起至返還第一
11 項房屋之日止，按月給付原告11,311元。（三）願供擔保，
12 請准宣告假執行。

13 二、被告則以：被告未占用系爭房屋2樓全部，而僅單獨占用系
14 爭房屋如附圖編號A房間，至系爭房屋如附圖編號C為公共空
15 間目前雖僅由被告使用，惟均未上鎖，亦未放置被告個人物
16 品，不在被告完全實力支配之下，原告自己不占有使用，不
17 能認定即為被告完全占有使用。原告為家族公司，由原負責
18 人即訴外人李明曉獨資設立，並分配部分股份予其配偶、子
19 女持有，二子即原告法定代理人李昱迪及三子即被告，起初
20 均在原告任職。系爭房屋於82年間由原告取得所有權後，李
21 明曉即將系爭房屋1樓作為辦公室，2樓之2間房間則分別分
22 配由李明曉之配偶即李呂秀綠及被告居住，3樓則由李明曉
23 居住，至2樓公共空間由三人共同使用，且李明曉於103年間
24 過世前均未更動系爭房屋2樓之使用權人及使用範圍，可見
25 李明曉應非僅止於以父親、配偶身分對彼等好意施惠，而係
26 欲使彼等具有無償使用系爭房屋2樓之權利，得藉以對抗原
27 告權源之法效意思。而被告現仍為原告之股東及董事，與原
28 告間有股權及業務之密接關係，李昱迪接任原告負責人後，
29 未對系爭房屋2、3樓另為規畫使用，其與被告為兄弟至親，
30 明知李明曉將系爭房屋2樓作為眷舍分配使用迄今，被告亦
31 未限制原告不得將父母遺留之系爭房屋2、3樓空間移作其他

01 家族成員或公司營運使用，應認兩造就系爭房屋2樓目前使
02 用範圍有使用借貸關係存在。退步言之，倘認被告係無權占
03 有，惟被告占有系爭房屋之範圍僅為2樓之一部分，且系爭
04 房屋位於巷弄之內，附近多為工廠及公司，交通及生活機能
05 不佳，足見原告就相當於租金之不當得利計算有誤，請求金
06 額過高等語置辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請
07 均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
08 執行。

09 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
10 項如下：

11 （一）坐落高雄市○○區○○段0000000地號土地、同段747建號
12 建物即門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00號房屋為原告
13 所有。

14 （二）系爭房屋2樓如附圖編號A部分面積29平方公尺現為被告占
15 有使用。

16 （三）原告於114年3月10日寄發原證3所示臺中法院郵局第480
17 號存證信函要求被告於114年3月30日遷讓系爭房屋，經被
18 告於114年3月14日以原證4所示律師函回復原告表示其係
19 合法占用系爭房屋。

20 （四）系爭房屋2樓有廁所、廚房之公共區域，另有2間房間，1
21 間房間為被告占有使用，另1房間為被告母親房間，目前
22 無人使用。系爭房屋1樓為工廠，目前仍有營業，且附近
23 均為工廠。

24 （五）1055-10地號土地於113年1月申報地價為每平方公尺2,720
25 元，系爭房屋於113年課稅現值為1,085,300元。

26 四、本件爭點為：

27 （一）被告有無占有如附圖編號C部分？若有，被告占有系爭房
28 屋如附圖編號A、C部分，有無合法占有權源？原告請求被
29 告遷讓房屋，有無理由？

30 （二）原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？若
31 有理由，金額為何？

01 五、本院得心證之理由：

02 （一）被告有無占有如附圖編號C部分？若有，被告占有系爭房
03 屋如附圖編號A、C部分，有無合法占有權源？原告請求被
04 告遷讓房屋，有無理由？

05 1. 對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定
06 有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確
07 定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態
08 者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度
09 台上字第1124號判決意旨參照）。

10 2. 原告主張如附圖編號C部分為被告單獨使用，自屬被告占
11 有使用等語，為被告否認，並以前詞置辯。經查，系爭房
12 屋2樓有廁所、廚房之公共區域，另有2間房間，1 間房間
13 為被告占有使用，另1房間為被告母親房間，目前無人使
14 用等情，為兩造所不爭執，並有本院勘驗筆錄、現場照片
15 在卷可參（見本院卷第59至65頁），是如附圖編號C部分
16 即為系爭房屋2樓之公共區域，又如附圖編號C部分係由系
17 爭房屋1樓樓梯上樓後即抵達，並無其他門、隔間、牆壁
18 予以實體阻隔，且被告自述未於如附圖編號C部分擺設其
19 個人物品，現有設備係之前留下，均非被告所有等語（見
20 本院卷第96頁），則如附圖編號C部分既為開放之公共空
21 間，亦無被告之個人物品，則被告對於如附圖編號C部分
22 並未達於得排除他人干涉之狀態，自係欠缺事實上管領之
23 力，故原告主張如附圖編號C部分，為被告占有使用，尚
24 非可採。

25 3. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
27 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
28 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
29 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
30 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
31 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法

院85年度台上字第1120號判決意旨參照)。次按所謂好意施惠，係指當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意思，而係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事人間欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立契約，而僅為無契約上拘束力之好意施惠關係。判斷其區別之基準，除分別其為有償或無償行為之不同外，並應斟酌交易習慣及當事人利益，基於誠信原則，從施惠人之觀點予以綜合考量後認定之（最高法院103年度台上字第848號判決意旨參照）。

4. 原告主張原告之法定代理人基於親情而好意施惠同意被告居住系爭房屋2樓，並就近照顧母親，兩造間未存有使用借貸關係，縱有使用借貸關係，亦已因李呂秀綠死亡而終止等語，為被告否認，並以言詞置辯。經查，證人A O 1 證述：我90年1月7日與被告結婚，嫁過去就住在系爭房屋2樓，跟公婆一起住，嫁過去時樓下就是工廠。93年因為我公公說要讓被告去大陸拓展事業，因為我反對，我考慮4、5年後決定放棄這段婚姻。被告93年就去大陸了，我沒有跟被告一起過去，我自己在臺灣。2樓有2個房間，我公公還在時，一邊是我跟被告居住，另一邊是我婆婆跟李昱迪的兩個兒子居住，公公住3樓。李昱迪曾經暫時回來住過我們的房間，但當時被告在大陸。我99年搬離系爭房屋2樓，當時我女兒9歲，我跟我女兒一起搬離的。被告105年之後沒有過去大陸，公公有交代要被告回到系爭房屋2樓照顧婆婆，被告回臺灣住在系爭房屋2樓是為了照顧婆婆等語（見本院卷第104至109頁），依上開證人所述，系爭房屋2樓有2個房間，如附圖編號A房間係做為被告結婚後居住使用，編號B房間係由李呂秀綠居住，嗣因被告於93年獨自至大陸經商，至105年始因為照顧李呂秀綠目的又返回居住系爭房屋2樓，被告至大陸期間李昱迪亦曾短暫居住於編號A房間等情，而原告公司為家族公司，系爭房屋1樓為廠房，2樓以上則作為住家使用，被告又為原告前

01 法定代理人李明曉之子，則李明曉決定編號A房間由被告
02 作為婚後與其配偶即證人A O 1居住使用，自係約定編號
03 A房間由被告無償居住使用，以被告及證人A O 1共同居
04 住為目的，其性質應係具有法效意思之使用借貸，原告主
05 張兩造間為好意施惠行為，自非可採。又參以證人A O 1
06 搬離編號A房間後，李昱迪亦曾短暫居住編號A房間，足見
07 原約定之使用目的已完畢，被告對於編號A房間之使用借
08 貸關係，已因李昱迪居住而終止，且從李昱迪亦曾居住之
09 事實觀之，被告及李昱迪均因係李曉明之子而得以居住占
10 有編號A房間，足見編號A房間並非被告為股東及董事身分
11 之職務宿舍。再者，被告自大陸返台後，因受李明曉同
12 意，於105年間為照顧李呂秀綠之目的，又返回居住編號A
13 房間，足見原告與被告於斯時成立使用借貸關係，且該使
14 用借貸關係之目的為照顧李呂秀綠。按借貸未定期限者，
15 借用人應於依借貸之目的使用完畢時返還之，民法第470
16 條第1項前段定有明文。兩造間就編號A房間成立之使用借
17 貸法律關係雖未定有期限，惟被告居住使用編號A房間之
18 目的係為照顧李呂秀綠，而李呂秀綠於113年12月11日死
19 亡，堪認被告自113年12月11日起就編號A房間之使用借貸
20 目的已完畢，即無繼續占有使用編號A房間之合法權源，
21 依前揭說明，被告自應將編號A房間返還原告。被告辯稱
22 兩造間仍有使用借貸關係存在，自非可採。

- 23 5. 從而，被告無權占有編號A房間，原告依民法第767條第1
24 項、第470條第1項，請求被告應將編號A房屋騰空遷讓返
25 還，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理
26 由，應予駁回。

27 (二) 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？若
28 有理由，金額為何？

- 29 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
31 法第179條定有明文。而無權占有他人之不動產，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號判決先例參照），是無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致不動產所有權人受有損害，則不動產所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。次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百分之十為限，土地法第97條定有明文；另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨參照）

2. 經查，被告無權占有編號A房間，其無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有損害，自應返還所受之不當利益，而原告於114年3月10日寄發存證信函要求被告於114年3月30日遷讓房屋，為兩造所不爭執，則原告請求被告自114年3月31日起至返還房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。次查，系爭房屋1樓為工廠，目前仍有營業，附近均為工廠等情，有本院勘驗筆錄及照片、地籍圖資檢索系統、google map照片在卷可參（見本院卷第37至43、61至65頁），足見系爭房屋位於仁武區巷弄內，附近均為工廠，生活機能較不佳，且被告占有亦僅供居住生活之用，又1055-10地號土地於113年1月申報地價為每平方公尺2,720元，系爭房屋於113年課稅現值為1,085,300元，為兩造所不爭執，而上開課稅現值部分係指住家部分，系爭房屋為3層樓，2、3樓為住宅使用等情，有高雄市稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書、房屋稅籍證明書在卷可參（見審訴卷第37、59頁），則編號A房間占用系爭土地面積為29平方公尺，2、3樓之樓地板面積各為100平方公尺（4樓增建部分不在課稅範圍，故不予列入計算），故編號A房間占用系爭房屋之比例為29/200，是綜

合審酌系爭房屋所在位置、附近交通、生活機能情形及被告僅無權占用編號A房間之經濟價值、所受利益等情狀，認以申報地價及房屋課稅現值之年息6%計算被告無權占用房地相當於租金之不當得利數額，應為適當，則被告每月所受相當於租金之不當得利為1,181元【計算式： $(2720 \times 29 + 0000000 \times 29 / 200) \times 6\% \div 12 = 1181$ ，元以下四捨五入】。從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付自114年3月31日起至返還房屋之日止，按月給付1,181元部分，自屬有據，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第470條第1項、第179條規定，請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00號之建物2樓如附圖編號A部分面積29平方公尺騰空返還予原告，及請求被告應自114年3月31日起至返還房屋之日止，按月給付原告1,181元，均屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟法第79條，命兩造以比例負擔。

七、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條第2項及392條第2項分別定有明文。關於主文第1項部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。關於主文第2項部分，為就財產權之將來給付之判決，在無損於債務人利益之前提下，於判決確定前祇須債權人能釋明，仍應依聲請假執行之宣告，如此方可達訴訟經濟之效益，除可節省訴訟成本與資源外，更可彰顯憲法保證人民財產權規定之精神，就已到期之部分，亦分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予

01 論述，附此敘明。

02 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
05 民事第三庭 法 官 王碩禧

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
10 書記官 郭力瑜