

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度原訴字第25號

原告 黃柏峻
訴訟代理人 高逸軒律師
被告 劼和有限公司

兼法定代理

人 林航宇
被告 林逸青
陳雅君
江成睿

共同

訴訟代理人 孫裕傑律師
吳明益律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告劼和有限公司應將花蓮縣○○市○○○路00巷0號房屋（即花蓮縣○○市○○段0000○號建物及查封2311建號增建部分）騰空遷讓返還原告。

被告劼和有限公司應自民國110年1月7日起至將上開房屋返還原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟捌佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告劼和有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾陸萬陸仟元為被告劼和有限公司供擔保後得假執行；但被告劼和有限公司如以新臺幣參佰伍拾萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣柒萬伍仟元為被告劼和有限公司供擔保後得假執行；但被告劼和有限公司如以新臺幣貳拾貳萬伍仟陸佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原請求：被告應將花蓮縣○○市○○○路00巷0號房屋《即花蓮縣○○市○○段○○○○○段○○○○○號建物及查封2311建號增建部分，如本院卷第33至34頁不動產權利移轉證明書所示，下稱系爭房屋》遷讓返還原告。被告應自民國109年10月21日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）214,200元。願供擔保，請准宣告假執行等。原告復於本院審理時變更請求為：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。被告應自110年1月7日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告18,800元。願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷第367頁）。經核原告所為訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於109年10月21日於本院民事執行處拍定取得系爭房屋所有權。原告於拍定後前往與第三人接洽，經第三人提供基本資料後，告知渠等為被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿等人，均為訴外人采沃有限公司（下稱采沃公司）之前員工，采沃公司在包括系爭房屋內之建物經營旅館。采沃公司積欠債務致系爭房屋遭查封拍賣，該公司亦積欠被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿等人薪資未清償，遂由被告林逸青發起自救會，成立被告劬和有限公司（下稱劬和公司）在包括系爭房屋在內之建物經營防疫旅館，被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿均在內任職。被告雖辯稱系爭房屋為被告劬和公司占有，被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿均為其受僱人而為占有輔助人云云，然參諸被告劬和公司於另案即本院108年度執事聲字第21號民事事件（下稱另案）中提出之異議狀（下稱系爭異議狀）內記載

01 「...最後得不到直接解決方案，才由林逸青（原采沃公司
02 經理）發起自救方案，推派代表林航宇成立新公司，成立成
03 員以及受雇成員大多為前采沃公司等員工」，足見被告林航
04 宇、林逸青、陳雅君、江成睿為實際之共同經營者，以自己
05 之意思占有使用系爭房屋，並將營運收入抵充前采沃公司之
06 欠薪。且被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿除曾共同成
07 立、經營傑氏文創股份有限公司外，被告陳雅君更在系爭房
08 屋附近成立友維國際有限公司經營旅館相關業務，顯見渠等
09 在相關業務經營上實為相當地位，並無何從屬關係。另被告
10 劼和公司已經停業，但被告等人仍然經營防疫旅館之相關業
11 務，且要求入住的旅客需將款項匯入被告林逸青在台新銀行
12 的帳號內，顯見被告等人是自主占有使用系爭房屋，且被告
13 等人有將水塔、鍋爐及相關電力設備均設置在系爭房屋內，
14 此均為防疫旅館經營之必要設備，並非只是單純堆置雜物，
15 故被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿並非占有輔助人，
16 而係系爭房屋之真正占有人。又被告固抗辯系爭房屋坐落之
17 花蓮縣○○市○○段000○○00地號土地（下稱系爭土地）上
18 有設定訴外人鍾旻樺之地上權，原告無權利保護必要云云，
19 惟系爭房屋於97年間即已建築、設立登記完畢，較地上權
20 102年間之設定早了數年，顯見該地上權與系爭房屋坐落權
21 源無關。被告既無權占用系爭房屋，原告爰依民法第767條
22 第1項規定，請求被告返還騰空遷讓返還系爭房屋。另被告
23 無權占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，並致原告
24 受有損害，參酌吳金能建築師事務所出具之系爭房屋之租金
25 鑑定說明書所鑑定之系爭房屋每月租金金額為18,800元等，
26 依民法第179條規定，請求被告應自110年1月7日起至將系爭
27 房屋返還原告之日止，按月給付原告18,800元等語，並聲
28 明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。被告應自110年1
29 月7日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告
30 18,800元。願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：被告劼和公司主要係以花蓮縣○○市○○○路00

01 巷00號房屋作為經營旅館使用。系爭房屋為被告劫和公司所
02 占用，目前沒有做任何使用，僅一樓有放置雜物，被告劫和
03 有限公司在原告取得所有權之前就已經占有使用，其經房屋
04 前手同意使用，但對原告沒有占有的法律權源。被告林航
05 宇、林逸青、陳雅君、江成睿任職於被告劫和公司，縱有領
06 取薪資報酬，亦係基於與被告劫和公司之僱用關係，非因占
07 有系爭房屋所獲得之利益。被告劫和公司在經濟部商業司的
08 工商登記還是停業中，但除被告劫和有限公司以外之被告，
09 沒有能力單獨經營防疫旅館，且防疫旅館也與系爭房屋無
10 關，被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿只是按月領取薪
11 資，縱使被告林航宇是被告劫和公司法定代理人，但被告林
12 航宇的行為也是代理被告劫和公司，而非自己之占有，另外
13 防疫旅館的住宿費用在後期有匯入被告林逸青帳戶，但也不
14 是被告林逸青單獨收受，仍必須轉交他人，最終是由何人收
15 取，該防疫旅館的收入仍與系爭房屋無關，除被告劫和有
16 限公司以外之被告確實無直接或間接占有使用系爭房屋。又
17 系爭土地早於102年4月18日設定地上權予鍾旻樺，原告未經
18 鍾旻樺同意使用系爭土地，足見原告所有之系爭房屋對系爭
19 土地並無合法坐落之權源，故原告以其為系爭房屋所有權人
20 提起本件訴訟，顯無權利保護必要。又若本件原告請求有
21 理由，同意以上開鑑定結果作為本件請求相當於租金之不
22 當得利依據等語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
23 願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、經查，系爭房屋及其坐落土地即系爭土地為原告向本
25 院拍賣取得所有權，經本院於109年12月10日核發該不動
26 產權利移轉證書予原告。又民意段1971建號建物（門牌
27 號碼為花蓮縣○○市○○○路00巷0號）及系爭土地於110
28 年1月7日以拍賣為登記原因移轉登記為原告所有。上開
29 建物辦理建物第一次登記日期為97年2月20日，建築完
30 成日期為97年1月29日。系爭土地上現有設定普通地上
31 權予鍾旻樺，登記日期為102年4月18日，設定目的為建
築房屋使用等節。有不動產權利移轉

01 證書、土地及建物所有權狀、上開建物及系爭土地第一類登
02 記謄本等件在卷可佐（見本院卷第33至43頁），應可信為真
03 。

04 四、原告主張被告無權占用系爭房屋，依上開規定請求被告遷讓
05 返還房屋及給付相當於租金之不當得利等節，為被告所否認
06 ，並以上詞置辯，是本院應審酌者厥為：(一)原告本件起訴有
07 無權利保護必要？(二)原告請求被告遷讓返還房屋，有無理由
08 ？(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？
09 茲分述如下：

10 (一)原告本件起訴有無權利保護必要？

- 11 1. 按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他
12 工作物為目的而使用其土地之權。民法第832條定有明文。
- 13 2. 被告抗辯系爭土地早於102年4月18日設定地上權予鍾旻樺，
14 原告未經鍾旻樺同意使用系爭土地，足見原告所有之系爭房
15 屋對系爭土地並無合法坐落之權源，故原告以其為系爭房屋
16 所有權人提起本件訴訟，顯無權利保護必要等語。經查，原
17 告主張其為系爭房屋之所有權人，依民法第767條第1項及第
18 179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付因占用系爭
19 房屋而獲得之相當於租金之不當得利。姑不論其主張有無理
20 由，然系爭房屋既為原告所有，其本得基於所有權之權利行
21 使物上請求權，及不當得利返還請求權。系爭房屋坐落土地
22 上所設定之上開地上權權利人既非被告，系爭房屋就坐落土
23 地究竟有無合法使用權源，均與被告無涉，故被告上開抗辯
24 無權利保護必要云云，殊無可採。

25 (二)原告請求被告遷讓返還房屋，有無理由？

- 26 1. 次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
27 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
28 之虞者，得請求防止之。對於物有事實上管領之力者，為占
29 有人。民法第767條第1項、第940條定有明文。所謂對於物
30 有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，
31 或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事

實上之管領力（最高法院100年度台上字第1719號民事判決
意旨參照）。

2. 被告劼和公司既已自陳在原告取得系爭房屋所有權之前即已
占用系爭房屋，且對原告沒有占有的法律權源。故原告依民
法第767條第1項規定，請求被告劼和公司遷讓返還系爭房屋
，自屬有據。

3. 次就被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿是否有占用系爭
房屋部分：

(1)原告主張被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿4人非單純
之被告劼和公司受僱人，而為實際共同經營者，均以自己之
意思占有使用系爭房屋等語，並提出被告劼和公司於另案提
出之系爭異議狀、另案裁定書、被告林航宇、林逸青、陳雅
君之國民身分證影本、被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成
睿之電話資料、采沃旅店資料、被告劼和公司及傑氏文創股
份有限公司及友維國際有限公司商業登記公示查詢資料、傑
氏文創股份有限公司資料、系爭房屋1至2樓之108年9月至
110年7月電費清單資料、本院民事執行處109年5月28日花院
嶽108司執忠字第3927號函、本院110年9月17日花院楓110司
執全廉字第45號執行命令（下稱系爭執行命令）、防疫旅店
入住資料等為證（見本院卷第21至31頁、第45至51頁、第
105至120頁、第209至211頁、第285至286頁、第295至297
頁）。被告則以上詞置辯。

(2)經查，經本院110年9月10日會同兩造至系爭房屋勘驗，勘驗
結果為「該建物為三層樓房屋，第一層樓後方有增建物，第
一層樓部分靠近大門口之空間有堆放雜物，後方為廚房，一
堆有雜物，在後方之增建物內有電箱及鍋爐，電箱有在使
用，二樓及三樓均各有2間房間，房間內已清空，第一層樓
梯下有一間房間，裡面堆置雜物，頂樓有放置水塔」等情，
此有本院勘驗筆錄及現場照片等在卷可參（見本院卷第211
至273頁），依上開勘驗結果，外觀上並無法看出被告林航
宇、林逸青、陳雅君、江成睿等4人有以個人物品或以其他

方式確定及繼續支配系爭房屋，或已立於得排除他人干涉之狀態者而占有使用系爭房屋。

(3)再者，由原告提出之系爭異議狀及另案裁定書等內容，可知另案係為對本院107年度司執字第20255號強制執行事件之聲明異議事件，而該案執行標的為民意段714地號土地及同段1946建號建物（下合稱另案房地），與本件執行標的並不相同。且該事件中僅有被告劼和公司及訴外人國泰世華商業銀行對另案房地之使用權及是否點交等提出異議或抗告，且其根本未提到或主張對系爭房屋之使用占有情形。況且，倘被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿倘確實如原告所述基於自己之意思為欲占用系爭房屋及另案房地一併使用，自應會於另案中表明自己亦為實際占有人而出面主張權利，但該4人於另案中並未主張或異議，故難單憑原告所述系爭異議狀上有記載「...最後得不到直接解決方案，才由林逸青（原采沃公司經理）發起自救方案，推派代表林航宇成立新公司，成立成員以及受雇成員大多為前采沃公司等員工」等語，即認該4人有占用系爭房屋。另被告劼和公司之法定代理人雖為被告林航宇，但其既未主張以自己之意思占有使用系爭房地，實無法依上開事證即可推斷被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿即與被告劼和公司共同占用系爭房屋。

(4)又原告提出之上開被告林航宇、林逸青、陳雅君之國民身分證影本、被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿之電話資料、采沃旅店資料、被告劼和公司及傑氏文創股份有限公司及友維國際有限公司商業登記公示查詢資料、傑氏文創股份有限公司資料等，經核並無法證明被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿等人直接或間接占有系爭房屋。

(5)至於原告提出之系爭房屋1至2樓之108年9月至110年7月電費清單資料，其上有未載明使用人為何人，而上開本院民事執行處109年5月28日花院嶽108司執忠字第3927號函文其上亦僅記載：...使用情形：一、本件標的查封時，查有第三人占有使用經營旅館，占有法律權源不明，拍定後不點交。

01 二、本件房屋查封時未見門牌，一樓做倉庫使用，二、三樓
02 做客房使用等語，其上亦未表明由被告林航宇、林逸青、陳
03 雅君、江成睿4人占用之情。再由上開執行卷附之查封筆錄
04 內容觀之，查封時間為108年5月6日，其上記載：...4. 由債
05 權人（代）、旅館員工林航宇導往至52巷2號（即系爭房
06 屋），未見門牌，一樓現為倉庫使用，二、三樓各有二間客
07 房，惟目前未使用，至於該棟房屋是否有增建無法確
08 認。...等語，並未見被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成
09 睿等人係以自己之名義主張有占用使用系爭房地。原告所提
10 上開資料亦無法憑此認定該4人確有占有使用系爭房屋。

11 (6)又就原告所提之上開防疫旅店入住資料，其上雖有記載匯款
12 帳戶為被告林逸青之台新銀行帳戶等語，但該防疫旅館資料
13 上並未載明該防疫旅館之地址、名稱，且卷附之花蓮縣衛生
14 局110年9月23日花衛疾字第1100028814號函文亦載明系爭房
15 屋非登記為本縣防疫旅館等語（見本院卷第281頁），顯難
16 認原告主張被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿即以將系
17 爭房屋占用作為防疫旅館之用。又依原告提出之系爭執行命
18 令，亦僅看得出被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿等人
19 曾於訴外人采沃有限公司花蓮分公司領取所得，經原告聲請
20 核發執行命令，然參酌原告另自陳其雖對被告等人提出假扣
21 押之聲請，然卻幾乎扣不到任何財產，亦查無被告等人之財
22 產所在等語（見本院卷第322頁），亦無法憑此確認被告林
23 航宇、林逸青、陳雅君、江成睿確有於系爭房屋經營防疫旅
24 館而獲取利益等情。

25 (7)據上，依原告所提之上開事證，尚無法證明被告林航宇、林
26 逸青、陳雅君、江成睿確有占用系爭房屋。從而，原告依上
27 開規定，請求該4人遷讓返還系爭房屋，並無理由。

28 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

29 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，可
31 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。

01 2. 經查，原告係於109年12月10日取得本院核發之系爭房屋不
02 動產權利移轉證書而取得所有權，並於110年1月7日登記為
03 民意段1971建號建物所有權人，且被告劼和公司在原告取得
04 系爭房屋所有權之前即已占用該屋，對原告無占有法律權源
05 等，均已如上述，故原告依上開規定，請求被告劼和公司自
06 110年1月7日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租
07 金之不當得利，自屬有據。至於原告請求被告林航宇、林逸
08 青、陳雅君、江成睿等4人給付相當於租金之不當得利部分
09 ，因原告並無法證明該4人有占用系爭房屋，故此請求並無
10 理由，不應准許。

11 3. 另就原告請求被告劼和公司按月給付不當得利金額部分，查
12 本院曾將系爭房屋自109年11月21日起迄今之房屋每月租金
13 市價等事項送吳金能建築師事務所為鑑定，鑑定結果為合理
14 月租金為18,800元等情，此有該所110年12月10日（110）能
15 建師字第1210001號函附鑑定說明書1份附卷可參（見本院卷
16 第325至353頁），兩造於本院審理時均表示同意以此作為不
17 當得利請求依據等語（見本院卷第368頁），據此，原告依
18 上開規定，自得請求被告劼和公司應自110年1月7日起至返
19 還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利18,800
20 元予原告。

21 五、綜上所述，被告劼和公司無權占用系爭房屋，原告無法證明
22 被告林航宇、林逸青、陳雅君、江成睿等4人有占有系爭房
23 屋。從而，原告依上開規定，請求：被告劼和公司應將系爭
24 房屋騰空遷讓返還原告。被告劼和公司應自110年1月7日起
25 至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告18,800元等，
26 為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則非有據，應予駁
27 回。

28 六、原告及被告劼和公司陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為
29 假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相
30 當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回
31 而失所依據，不予准許。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
03 民事第二庭 法 官 鍾志雄
04 以上正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。
07 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
09 書記官 胡釋云