

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第250號

原告 蔡瀨頤

訴訟代理人 楊昀芯律師

許博凱律師

被告 陳雅萍律師即捷傲有限公司之破產管理人

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參佰參拾陸萬元，及自民國一一一年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一一年五月十五日起至騰空遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○路○○○號房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳拾肆萬元。

訴訟費用新臺幣伍萬捌仟捌佰壹拾陸元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾肆萬陸仟零貳拾玖元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣伍佰捌拾參萬捌仟零捌拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣參佰參拾陸萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項已到期部分，於原告以各期新臺幣捌萬元為被告供擔保後得假執行，但被告如以各期新臺幣貳拾肆萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)捷傲有限公司（下稱捷傲公司）於民國110年3月15日經本院

01 以110年度破字第2號裁定宣告破產，惟伊前於107年2月21日
02 與捷傲公司簽立房屋租賃契約，約定將門牌號碼新北市○○
03 區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）以每月租金新臺幣（下
04 同）240,000元之代價，將系爭房屋全部租予捷傲公司使
05 用，作為其公司所在地，租賃期間為107年3月1日至110年2
06 月28日。詎前揭租賃契約到期後，捷傲公司已無繼續占有系
07 爭房屋之正當權源，竟仍將眾多機器設備與物品存放於系爭
08 房屋中，經伊委請律師發函通知捷傲公司辦理系爭房屋點
09 交，而未獲置理，迄今仍未騰空返還系爭房屋，爰依民法第
10 767條第1項之規定暨前述租賃契約第6條之約定，請求被告
11 回復原狀並騰空遷讓系爭房屋予原告。

12 (二)捷傲公司於110年3月15日經法院宣告破產後，仍繼續占有系
13 爭房屋，置放於系爭房屋內之物品、機器設備等均屬破產財
14 團，其繼續占有系爭房屋即屬無法律上原因受有相當於租金
15 之利益，致原告無法占有、使用、收益系爭房屋而受有損
16 害，其損害額應依雙方先前租賃契約之約定，以每月240,00
17 0元計算，而此屬因破產財團不當得利所生之債務，而為財
18 團債務，應優先於破產債權而獲清償。被告自應依民法第17
19 9條、破產法第97條之規定，給付原告自110年3月15日起至1
20 11年5月14日間（共14個月）相當於租金之不當得利共3,36
21 0,000元，暨此部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
22 週年利率5%計算之利息，及自111年5月15日起至騰空遷讓返
23 還系爭房屋之日止，按月給付原告240,000元。

24 (三)爰聲明：(1)被告應將系爭房屋回復原狀騰空遷讓返還予原
25 告；(2)被告應給付原告3,360,000元及自起訴狀繕本送達翌
26 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(3)被告應自11
27 1年5月15日起至回復原狀並騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
28 按月給付原告240,000元；(4)原告願供擔保，請准宣告假執
29 行；(5)訴訟費用由被告負擔。

30 二、被告則以：被告並不爭執現仍尚有諸多文具製造設備置放在
31 系爭房屋，惟因該等機器設備現仍委由台灣金融資產服務有

01 限公司進行變價程序，且因文具製造設備體積龐大、變價對
02 象有限，尚未完成變價；而原告主張之房屋遷讓請求權、相
03 當於租金之不當得利請求權，均係自捷傲公司受破產宣告前
04 即已發生，應屬破產債權，破產程序迄今尚未終結，縱認原
05 告主張之權利實在，亦應依破產程序行使，不得另訴請求，
06 從而本件起訴即欠缺權利保護必要，自應駁回等語，資為抗
07 辯，並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)訴訟費用由原告負擔。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張系爭房屋為其所有，前與捷傲公司就系爭房屋締結
10 租賃契約，約定每月租金240,000元、租賃期間自107年3月1
11 日至110年2月28日等情，業據提出建物登記第一類謄本、雙
12 方就系爭房屋所締結之房屋租賃契約書1份為憑，被告對此
13 部分事實亦未曾爭執，是依調查證據之結果，自堪信原告就
14 此部分之主張均屬真實。

15 (二)再者，原告主張捷傲公司現仍置放器材設備在系爭房屋中，
16 尚未將系爭房屋點交返還予原告等情，同為被告所不爭執，
17 並陳稱該等機器設備等物件猶待台灣金融資產服務有限公司
18 進行變價等語，核無不符，是捷傲公司現仍繼續占有系爭房
19 屋乙節同可認定為真。且由前揭足可認定之事實，並兩造均
20 未主張於前述之租賃契約期間屆滿後，原告與捷傲公司間就
21 系爭房屋之使用有何其他約定等情，亦可認定捷傲公司現就
22 系爭房屋並無占有之正當權源無訛。

23 (三)按對於破產人之債權，在破產宣告前成立者，為破產債權，
24 但有別除權者，不在此限；破產債權，非依破產程序，不得
25 行使；不屬於破產人之財產，其權利人得不依破產程序，由
26 破產管理人取回之，破產法第98條、第99條、第110條分別
27 定有明文。是依上開規定可知，非依破產程序不得行使其權
28 利者，僅限於「破產債權」而已，如就不屬於破產人之財
29 產，其權利人得不依破產程序而向破產管理人取回該財產。
30 取回權係基於實體法之規定而發生，故不依破產程序行使，
31 而許由權利人在訴訟上或訴訟外對破產管理人行使之。原告

起訴主張其為系爭房屋之所有權人，並依物上請求權之規定訴請被告遷讓返還系爭房屋，核其主張係以所有權人之地位行使物上請求權，該權利之性質非屬「債權」，自非破產法第98條、第99條所指之破產債權，而屬得依同法第110條行使之取回權。揆諸上開說明，原告提起本訴請求遷讓返還系爭房屋部分，即無破產法第99條之適用。故被告抗辯原告應依破產程序行使遷讓房屋請求權，而欠缺權利保護必要等語，即非可採。

(四)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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前、中段定有明文。查捷傲公司原係依其與原告間之租賃契約占有使用系爭房屋，現已因契約期間屆滿而屬無權占有等情，業經認定在前，則原告本於所有權人之地位依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告就系爭房屋騰空遷讓返還原告，即屬有據，而應准許。

(五)捷傲公司迄未遷離，仍繼續占有使用系爭不動產，對原告所造成之損害，是否屬於破產法第96條第4款之財團債務，得優先破產債權而受清償？

1.按因破產財團不當得利所生之債務，為財團債務。財團費用及財團債務，應先於破產債權，隨時由破產財團清償之，破產法第96條第4款及第97條，分別定有明文。是破產宣告後因破產財團不當得利所生之債務，屬於財團債務，自得先於破產債權，隨時向破產管理人請求由破產財團清償之，合先敘明。

2.又按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，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。復按無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合

01 法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致
02 所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租
03 金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有
04 人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所
05 應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參
06 酌原先出租時之租金額，而不受土地法第105條準用同法第9
07 7條第1項所定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%
08 之限制。

09 3.捷傲公司現仍繼續占有系爭房屋，且其占有並無正當權源等
10 情，業經敘明如前，堪認捷傲公司（破產財團）因此獲有毋
11 庸另覓處所存放機器設備等物之利益，原告亦因此自無從利
12 用系爭房屋，從而同受有損失，是原告請求被告就上開無權
13 占有系爭房屋返還相當於租金之不當得利，當非無據。

14 4.又依前開說明，原告自得援用其與捷傲公司先前就系爭房屋
15 之租賃契約所約定之每月租金作為計算依據。從而原告請求
16 110年3月15日至111年5月14日間（共14個月），每月相當於
17 租金之不當得利240,000元，合計共3,360,000元部分，及嗣
18 後自111年5月15日起至騰空返還系爭房屋為止按月給付相當
19 於租金之不當得利各240,000元，其主張同非全然無憑。

20 5.捷傲公司已於110年3月15日受破產宣告，自110年3月15日起
21 至交還系爭不動產之日，因無權占有使用系爭不動產不當得
22 利所生相當於每月240,000元之債務，當屬破產法第96條第4
23 款之財團債務（臺灣高等法院96年度上易字第347號、臺灣
24 高等法院臺南分院109年度上更一字第6號裁判意旨參照）。
25 原告主張依破產法第97條之規定，得優先於破產債權，隨時
26 由破產財團清償，為有理由。被告抗辯應依破產程序行使、
27 不得另訴請求等語，自有未洽。

28 (六)遑論被告於破產程序中，向本院陳報之破產債權中，亦已敘
29 明：原告所陳報對捷傲公司之債權，僅就110年3月14日之前
30 就系爭房屋相當於租金之不當得利部分始列入破產債權等語
31 （見本院110年度執破字第1號卷第142頁至第143頁），而排

01 除捷傲公司經破產宣告後繼續占有系爭房屋所獲取相當於租
02 金之不當得利部分。惟被告於本件訴訟中，竟一反先前對法
03 院之陳報，而為矛盾之抗辯，已難認其抗辯無違於誠信；是
04 其於本院就此部分不當得利應屬破產債權之抗辯，自同難信
05 為實，併此敘明。

06 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
11 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。本件
12 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，無確定期限，依
13 前揭規定，應自被告收受本件起訴狀繕本之時起，負遲延責
14 任。是原告請求被告就相當於租金之不當得利即3,360,000
15 元部分，自111年6月10日起（見本院卷第39頁之送達證書）
16 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，洵屬有據。

17 四、綜上所述，原告請求被告騰空遷讓交還系爭房屋，並給付11
18 0年3月15日至111年5月14日間相當於租金之不當得利3,360,
19 000元，及自111年5月15日起至交還系爭房屋之日止，按月
20 給付240,000元，均有理由，應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 六、原告陳明願供擔保，聲請本院宣告假執行，核無不合，爰酌
25 定相當之擔保金額予以准許；至被告雖未聲明願供擔保免為
26 假執行，惟本院仍依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職
27 權宣告被告得以相當之擔保金額免為假執行。就主文第3項
28 部分，按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償
29 期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定
30 前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行
31 （臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會彙編第167-168

頁參照)。查本判決主文第3項有關將來給付訴訟之判決，
即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，如判決主文第
7項所示附條件之准許假執行、免為假執行之宣告，併予敘
明。

七、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第
1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為58,816元（即第
一審裁判費），爰依上開規定確定訴訟費用之負擔如主文第
4項所示。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
民事庭法 官 李謀榮

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
之人數附具繕本。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 111 年 10 月 12 日
書記官 顏培容