臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第296號

原　　告　友力企業開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　儲復旦

訴訟代理人　許博森律師

　　陳羿蓁律師

被　　告　莊金全

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月14日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自門牌號碼「基隆市○○區○○街000巷00號」房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參拾參萬元，及自民國一百一十四年四月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並應自民國一百一十四年三月十四日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹萬參仟零柒拾元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項命返還房屋之部分，於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告供擔保後；第二項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一為被告供擔保後，得為假執行。但被告如就本判決第一項命返還房屋之部分以新臺幣陸拾陸萬元、第二項命給付金錢之部分以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、公司法第26條之1準用同法第24條至第25條規定，公司經中央主管機關撤銷登記者，應行清算；經撤銷登記之公司於清算範圍內，視為尚未解散。而同法第322條第1項則規定，股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規

定或股東會另選清算人時，不在此限。又公司法第8條第2項規定，公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人。查原告友力企業開發股份有限公司（下稱友力公司）經主管機關臺北市政府以民國77年7月25日建一字第39915號函「撤銷登記」，公司股東會決議選任儲家昌為清算人，然而諸家昌已於98年12月12日死亡，友力公司仍未清算完結，公司董事儲復旦遂於102年6月3日向管轄法院即臺灣臺北地方法院（下稱北院）呈報清算人就任，並經北院以102年度司司字第232號呈報清算人事件准予備查，而友力公司迄今仍未清算完結等情，悉經本院職權調取北院102年度司司字第232號案卷核閱無訛；是依上開說明，友力公司於清算範圍內，視為尚未解散，並應以清算人儲復旦為其法定代理人。

二、原告主張：

門牌號碼「基隆市○○區○○街000巷00號」房屋（下稱系爭房屋），乃原告起造之未辦保存登記建物，故原告為系爭房屋之所有權人。因被告並無使用系爭房屋之合法權源，卻擅以系爭房屋作為住家並設宮廟（七堵安聖宮），故原告自得依民法第767條之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，併依民法第179條之法律關係，請求被告自起訴日回溯前5年起，至返還系爭房屋之日止，給付原告相當於房屋租金之不當得利。基上，爰聲明：

㈠被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告。

㈡被告應給付原告新臺幣（下同）330,000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，並應自起訴日即114年3月14日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告5,500元。

㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：

被告願意遷讓返還系爭房屋，但是被告目前尚未覓得其他住所。

四、本院判斷：

㈠原告主張系爭房屋乃其原始起造之未辦保存登記建物（原告係所有權人），卻遭被告擅自挪作住家並設宮廟（七堵安聖宮）等情，業經原告提出基隆市政府工務局非都市土地編定公告前建築物完工證明書（存根聯；基使證字第022號）、基隆市稅務局113年房屋稅繳款書、基隆市稅務局房屋稅籍證明書、現場照片、「七堵安聖宮」臉書截圖等件為證，並經被告自認在卷，復據本院職權函請基隆市警察局第三分局派員到場查訪屬實，有基隆市警察局第三分局114年4月28日基警三分三字第1140362066號函暨住居情形查訪表存卷為憑。

㈡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項前段、中段定有明文；而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查系爭房屋乃原告起造之未辦保存登記建物，由原告「原始取得」系爭房屋之所有權；因被告迄本院言詞辯論終結前，概未說明、舉證其究竟有何占用系爭房屋之法律權源，是原告本於民法第767條第1項之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，要屬適法有據，為有理由，應予准許。爰判決如主文第一項所示。

㈢按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人房屋，可能獲得相當於「租金」之利益，乃社會一般通常之觀念。承前所述，被告無權占用系爭房屋，顯係無法律上之原因卻

受有利益，並致原告受有損害，是原告訴請被告自起訴日回溯前5年起，至返還系爭房屋之日止，給付原告相當於租金之不當利得，同屬適法有據。因原告提出鄰屋（門牌號碼「基隆市○○區○○街000巷00○00號」）之房屋租賃契約書，主張當地租賃行情係每月5,500元；而本院參酌土地法第97條第1項、土地法施行法第25條等規定，考量系爭房屋之屋齡與其地理位置，認原告主張之租金行情，並未高估且未逾越法定上限，故原告請求被告自起訴日回溯前5年之不當得利共330,000元【計算式：5,500元×12個月×5年＝330,000元】，及自起訴日即114年3月14日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,500元，亦屬相當而應准許。爰判決如主文第二項所示。

五、本件第一審裁判費為13,070元，此外核無其他訴訟費用之支出，是本件訴訟費用額確定為13,070元，爰依職權確定前開訴訟費用，由敗訴之被告負擔；併依民事訴訟法第91條第3項規定，諭知被告應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按法定利率即週年利率5%計算之利息。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執行。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　14　　日

民事第二庭法　官　王慧惠

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　　114　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　沈秉勳