

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1028號

原告 任玉文

備位原告 李雯茹

李玟慧

上3人共同

訴訟代理人 謝殷倩律師

被告 寵返星球寵物事業有限公司

法定代理人 林鈞瀚

兼訴訟代理人 陳品蓁

上列當事人間返還占有物等事件，經本院於民國114年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺北市○○區○○街000巷00號未辦保存登記建物內編號「內湖花卉園區展示編號A3」之區域騰空返還原告任玉文。

二、被告陳品蓁應給付原告任玉文新臺幣56萬7,000元，及其中①新臺幣54萬6,000元自民國113年12月6日起、②新臺幣2萬1,000元自民國114年2月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國114年3月1日起至返還前項區域之日止，按月給付原告任文玉新臺幣2萬1,000元。

三、原告任文玉其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣1萬2,640元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣33萬6,180元、新臺幣56萬7,000元分別為原告任文玉預供擔保後，就第一項、第二項各得免為假執行。

六、原告任文玉其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

01 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
02 由要領，其中原告任玉文、備位原告李雯茹、李玟慧（以下
03 合稱備位原告）之主張與被告陳品蓁、寵返星球寵物事業有
04 限公司（下稱寵返星球公司，以下與陳品蓁合稱為被告）之
05 答辯，並依同條項規定，分別引用兩造各自提出之書狀及本
06 件歷次言詞辯論筆錄。

07 二、本院之判斷

08 (一)先位原告任玉文之訴：

09 1.查，原告任玉文之配偶李子安（已於113年2月2日死亡）前
10 與內湖區東湖段6小段540地號土地（下稱系爭土地）所有權
11 人簽訂租約，承租該土地及地上建物，租期自103年10月1日
12 起至111年9月30日止，嗣由原告任玉文於111年6月20日與上
13 開土地所有權人簽訂租約，承租上開土地及地上建物，約定
14 租期自111年10月1日起至117年9月30日止；而上開地上建物
15 即為門牌內湖區大湖街168巷16號之未辦保存登記建物（下
16 稱系爭建物），懸掛「內湖花卉園區」之牌示，其內分隔為
17 不同之編號區域，其中展示編號A3區域（下稱A3區域）現為
18 被告陳品蓁出租予被告寵返星球公司營業使用中等情，有卷
19 附兩造各自提出之證據資料可參，且經本院調閱臺灣士林地
20 方檢察署112年度偵字第3707號偵查案件卷證，此部分兩造
21 並無爭執，堪以認定。

22 2.原告任玉文主張其自111年10月1日起為系爭土地及系爭建物
23 之使用權人及占有人，被告無權占有A3區域，其自得依民法
24 第962條，請求被告騰空返還占有，及依不當得利規定，請
25 求被告陳品蓁給付相當於租金（每月2萬1,000元）之不當得
26 利，倘認原告與被告陳品蓁間原存有不定期租約，然被告陳
27 品蓁積欠租金達2個月以上，且未經出租人同意違法轉租予
28 被告被告寵返星球公司，其亦以民事準備(一)狀為終止租約之
29 意思表示，而得依民法第455條規定請求返還A3區域等語。
30 被告陳品蓁則抗辯：系爭建物為伊與李子安共同開發，系爭
31 建物為伊花錢整修，且伊已支付多年租金，最後一次匯款為

01 111年11月7日，其後因原告任玉文將匯款帳戶關閉，伊才無
02 法匯入，伊與原告任玉文間有不定期租約存在等語。經核：

03 (1)關於系爭建物所有權或事實上處分權之權屬問題：

04 查，系爭建物為未辦保存登記建物，李子安與原告任玉文與
05 系爭土地所有權人簽訂之租約，承租標的均包含地上建物即
06 系爭建物，且被告陳品蓁亦不爭執原即有屋殼，再檢視其所
07 提出未開發前原地主建設及開發初之照片，可知系爭土地上
08 原即有足避風雨，可達經濟上使用目的之地上建物無訛，是
09 以系爭建物之所有權或事實上處分權應屬系爭土地所有權人
10 為是。參照民法第811條規定，動產因附合而為不動產之重
11 要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；縱李子安或被
12 告陳品蓁其後曾出資整修，亦無從取得系爭建物之所有權。
13 而李子安、原告任玉文先後向系爭土地所有權人承租系爭土
14 地暨系爭建物，乃基於與所有權人之租約關係而取得系爭土
15 地暨系爭建物之合法使用權源，應予敘明。

16 (2)關於被告陳品蓁與李子安之租約期限問題：

17 ①被告陳品蓁雖抗辯其與李子安為不定期租約關係，然而，雙
18 方除被告提出之大湖公園花卉園區展示中心管理辦法、參展
19 申請同意書外（本院卷第141至155頁），並未另行簽署其他
20 租約文件，104年間每月租金原為2萬7,000元，當時收取押
21 金8萬1,000元，105年間因被告陳品蓁減少外區使用面積而
22 調整每月租約為2萬1,000元等情，為兩造所不爭執，是以雙
23 方係依於上開文件而成立租約，準此，就雙方租約期限，自
24 應依上開文件為據。觀諸上開管理辦法第6條記載「…本中
25 心即日起至民國111年9月30日止為本中心存在之有限期限…
26 」之文字，則原告任玉文主張依此條規定，雙方非屬不定期
27 租約乙節，應屬可採，解釋上，可認雙方租約期限應至111
28 年9月30日屆滿。

29 ②被告陳品蓁雖依原有匯付租金之帳戶繼續匯款至111年11月7
30 日（同年10月6日、11月7日各匯款2萬1,000元），有被告提
31 出之轉帳紀錄可參（見本院卷第163頁）。惟李子安於111年

01 10月3日即已寄發存證信函予被告陳品蓁，表示租約111年9
02 月30日屆滿，無法續租，及系爭土地所有權人已另行與原告
03 任玉文成立新租約等情，原告訴訟代理人復於111年10月19
04 日傳送簡訊代原告任玉文通知請被告陳品蓁返還攤位（即A3
05 區域），有原告任玉文提出之存證信函影本及訊息截圖（見
06 本院卷第113、115、117、119頁）可佐，被告陳品蓁雖否認
07 有收到上開存證信函及簡訊，惟出租方既已為反對續租之意
08 思，即無從依民法第451條規定，於111年9月30日原租約屆
09 滿後，默示更新視為以不定期限繼續契約。是被告陳品蓁抗
10 辯兩造間有不定期租約存在云云，並非可採。

11 (3)關於原告任玉文得否請求被告返還系爭建物A3區域之問題：

12 ①綜酌原告任玉文與系爭土地所有權人簽訂租約承租系爭土地
13 暨系爭建物，租期自111年10月1日起，以及李子安寄發上開
14 存證信函、原告訴訟代理人傳送上開簡訊等各情，原告任玉
15 文主張依民法第946條，準用同法第761條規定，李子安已將
16 系爭土地暨系爭建物之使用權及占有移轉予原告任玉文乙節
17 ，應堪憑採。而被告又未能舉證證明被告陳品蓁於111年9月
18 30日原租約租期屆滿後，就A3區域，對於原告任玉文有何合
19 法之占有使用權源，則原告任玉文本於民法第962條占有人
20 之物上請求權，請求被告騰空返還A3區域，即屬有據。

21 ②至於原告任玉文另主張依民法第455條規定請求部分，已無
22 再為審究論述之必要。

23 (4)原告任玉文得請求被告陳品蓁給付不當得利金額之問題：

24 原告任玉文請求被告陳品蓁給付無權占有期間，至114年2月
25 28日止，相當於租金之不當得利計58萬8,000元（即28個月
26 ）；然查，被告陳品蓁於111年10月6日、同年11月7日已各
27 匯款2萬1,000元至原告任玉文之帳戶，業如前述，此二月份
28 自未受有不當得利，其自111年12月起至114年2月28日止，
29 所受相當於租金之不當得利應為27個月份，金額計56萬7,00
30 0元，是原告任玉文此部分得請求之金額以56萬7,000為限。
31 另其並請求被告陳品蓁自114年3月1日起至返還A3區域之日

01 止，按月給付相當於租金之不當得利2萬1,000元，亦屬有據
02 。

03 3.從而，原告任玉文本於占有人物上請求權及不當得利規定等
04 法律關係，請求被告騰空返還A3區域，及被告陳品蓁給付相
05 當於租金之不當得利，分別如主文第一項、第二項所示，為
06 有理由，應予准許。不當得利超過上開金額範圍部分，則無
07 理由，應予駁回。

08 (二)先位原告任玉文之訴，既有理由，則備位原告之訴，即無庸
09 再為審酌，附此敘明。

10 三、確定本件訴訟費用額為1萬2,640元（即依標的價額33萬6,18
11 0元核算之第一審裁判費3,640元，及囑託鑑定價額之鑑定費
12 9,000元），諭知負擔如主文第四項。

13 四、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後認與判決結果
14 不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日
16 內湖簡易庭法 官 施月耀

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日
22 書記官 趙修頡