臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2453號

原　　告　順馨電業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李劉月霞

訴訟代理人　王秋滿律師

複代理　人　黃亦揚律師

被　　告　李建成

訴訟代理人　詹連財律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示A1（面積87.53平方公尺）、B1（面積62.03平方公尺）部分建物；同段1145地號土地上，如附圖所示B2（面積169.54平方公尺）部分建物；同段1146地號土地上，如附圖所示B3、B4（面積共45.31平方公尺）及C1（面積162.09平方公尺）部分建物騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣132萬1467元，及自民國110年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國110年9月1日起至遷讓返還主文第1項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣4萬8195元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項於原告以新臺幣72萬元為被告供擔保後，得假執行；倘被告以新臺幣215萬4578元為原告預供擔保，得免為假執。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告公司為李水木家族持股所有，被告原任告公司監察人，現任原告公司董事，其母李劉月霞則原任原告公司董事長、

董事，現任原告公司監察人。坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱1138號土地）、同段1145地號土地（下稱1145號土地）、同段1146地號土地（下稱1146號土地）（下合稱系爭土地）及其上同段545、546建號（登記門牌號碼新北市○○區○○0段00○0號）、同段547建號（登記門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號）、同段548建號（登記門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號2樓）房屋（下合稱系爭房屋；現場門牌則編為新北市○○區○○路0段000巷00號〈1至3樓〉、新北市○○區○○路0段000巷00○0號〈1至3樓〉，詳如附圖所載。），均為原告所有，詎被告未經原告同意，擅自占用1138號土地上，如附圖所示A1（面積87.53平方公尺，系爭房屋1至3樓）、B1（面積62.03平方公尺，系爭房屋1樓）部分建物；1145號土地上，如附圖所示B2（面積169.54平方公尺，系爭房屋1樓）部分建物；1146號土地上，如附圖所示B3、B4（面積共45.31平方公尺，系爭房屋1樓）及C1（面積162.09平方公尺，系爭房屋2樓）部分建物，經原告屢催其返還未果，爰本於民法第767條第1項前段規定提起本訴，請求被告將占用系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋騰空，並遷讓返還原告。

㈡被告無權占用系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋，受有相當於租金之利得，致原告受有相當於租金之損害，爰本於不當得利法律規定，請求被告給付自108年5月20日起至110年8月31日止，相當於租金之利得共新臺幣（下同）132萬1467元（相當於每月4萬8195元），及自110年9月1日起至遷讓返還占用系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋之日止，按月給付原告4萬8195元。原告公司將系爭房屋之一部（約1134.84平方公尺）出租予訴外人摩典科技股份有限公司（下稱摩典公司），每月租金25萬元，遠高於本件原告請求被告給付相當於租金數額，應認原告前述相當於租金利得之請求，並無過高，尚屬妥適。

㈢併為聲明：

⑴被告應將占用系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋騰空，並遷讓返還原告。

⑵被告應給付原告132萬1467元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年10月21日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑶被告應自110年9月1日起至遷讓返還聲明第1項所示系爭房屋之日止，按月給付原告4萬8195元。

⑷聲明第1、2項原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠原告公司係家族公司，被告使用系爭房屋是因父親李水木遺訓承繼電業公司，經父親生前以原告公司名義同意被告使用系爭土地如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋營運到被告不願繼續從事電業為止。即被告自國中畢業開始與父親共同經營原告公司。被告兄長李建選因身體狀況，並未投入原告公司經營。被告妹妹李素華，則於大學業後亦在原告公司任職。被告弟弟李建國退伍後在原告公司任職一段時間後，即移民至加拿大，迄今20幾年。原告公司是由父親與被告作為經營主體，於父親死亡後，因留有遺訓，其餘家族成員又無心且無力經營電業，故由被告依父遺訓繼續經營原告公司。嗣於108年間因原告公司股東理念不合，股東李建國將公司發票拿走，不讓被告續以原告公司名義對外營運，故原告公司僅剩以收取租金為營利來源。被告為承繼父親遺訓，無奈另成立順興電業有限公司（下稱順興公司）繼續經營相關產業。該等經營電業相關設備材料也一併置放於系爭房屋之內。故被告占有使用系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋是為了完成父親遺願，也因為父親生前以原告公司名義同意而取得無償使用借貸權限。另系爭房屋因為原告公司沒有營運，又無其他開展之事業計劃，被告作為公司股東，自得以股東身份，合理使用公司廠房，使廠房使用效益最佳化。

㈡系爭房屋之一部由原告出租予訴外人摩典公司，近2年來，

以每月租金25萬元計，租賃所得約600萬元。另原告將系爭房屋無償提供予訴外人和安貿易有限公司（下稱和安公司）使用近1、200坪，也應向和安公司請求不當得利。被告身為原告公司股東（占股權25%）於調解時也希望可以向原告承租方式解決問題，但未獲原告接受。

㈢併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保，請免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠1138號土地、1145號土地、1146號土地及其上同段545、546建號（登記門牌號碼新北市○○區○○0段00○0號）、同段547建號（登記門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號）、同段548建號（登記門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號2樓）房屋（即系爭房屋；現場門牌則編為新北市○○區○○路0段000巷00號〈1至3樓〉、新北市○○區○○路0段000巷00○0號〈1至3樓〉，詳附圖所載。），依序自63年12月17日及70年8月11日起即為原告所有等情，並有系爭土地及系爭房屋登記謄本附卷可佐。

㈡被告占用1138號土地上，如附圖所示A1（面積87.53平方公尺，系爭房屋1至3樓）、B1（面積62.03平方公尺，系爭房屋1樓）部分建物；1145號土地上，如附圖所示B2（面積169.54平方公尺，系爭房屋1樓）部分建物；1146號土地上，如附圖所示B3、B4（面積共45.31平方公尺，系爭房屋1樓）及C1（面積162.09平方公尺，系爭房屋2樓）部分建物等情，並有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可佐。

㈢原告將系爭房屋一部出租予訴外人摩典公司，每月租金25萬元，租賃期間逾2年。

㈣依原告公司109年股東會決議：108年度盈餘分派2000萬元，以被告持股25%計，得向原告請求500萬元。原告實際給付300萬元，尚餘200萬元未給付部分。已據原告於111年8月11日給付（詳原證14）完畢，故被告不再於本件訴訟為抵銷抗辯。

四、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項定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有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年台上字第1120號裁判要旨參照）。查原告依序自63年12月17日及70年8月11日起登記為系爭土地及其上系爭房屋所有權人；被告則自108年5月20日起占用1138號土地上，如附圖所示A1（面積87.53平方公尺，系爭房屋1至3樓）、B1（面積62.03平方公尺，系爭房屋1樓）部分建物；1145號土地上，如附圖所示B2（面積169.54平方公尺，系爭房屋1樓）部分建物；1146號土地上，如附圖所示B3、B4（面積共45.31平方公尺，系爭房屋1樓）及C1（面積162.09平方公尺，系爭房屋2樓）部分建物等情，既為兩造所未爭執，而可認為真正，按諸前開裁判意旨，本件自應由主張有權占用系爭土地如附圖所示A1、B1至B4及C1部分系爭房屋之被告，就所抗辯：原告公司前負責人（即被告父親）於生前以原告公司名義同意讓被告無償使用系爭房屋前述部分營運到被告不願繼續從事電業為止之利己事實，負舉證之責。關此部分，並未據被告提出任何證據以供本院審酌，單執原告公司係家族企業，其父親死亡前，原告公司是由被告父親及被告共同經營，其父親死亡後，家中目前僅被告繼續從事電業；原告公司現以出租為業，實際未對外經營電業等為由，並不能認被告前述抗辯屬實。被告既就其本於與原告間使用借貸契約關係有權占有系爭房屋之抗辯，不能證明屬實。則原告依民法第767條規定提起本訴，請求被告將其所有系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋騰空，並遷讓返還原告，自屬有據，應予准許。

五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，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；又按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，無權佔有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其佔有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。次按土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自明。且該條項所稱之「城市地方」，亦祇指依法發布都市計畫內之全部土地而言，參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上字第1718號裁判意旨參照）。又按，請求不當得利中相當於租金損害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土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。經核，系爭土地及其上坐落系爭房屋，並非供住宅使用，而係供作工廠營利使用一節，有鑑定報告書附卷可佐，按諸前開裁判意旨，關於本件相當於租金利得之核定，應不受土地法第97條第1項規定之限制。經本院審酌系爭不動位於都市、住工混合、附近土地開發快速、道路規劃與路況、及民生便利性均佳（以上有鑑定報告附卷佐）；及系爭房屋總面積為2419.91平方公尺（262.79+150.12+669×3＝2419.91），被告占用系爭房屋面積為701.56平方公尺（87.53×3+62.3+169.54+45.31+162.09＝701.56平方公尺）， 扣除被告占用部分後系爭房屋面積餘1718.35平方公尺，縱全數出租

每月租金收入至少為25萬元，折計每平方公尺每月租金收入至少約145元等情，認本件原告以每月4萬8195元計算相當於租金利得（相當於每平方公尺每月租金約69元），未達原告公司實際出租他人收益1/2，尚屬合理，應予准許。準此，原告本於不當得利法律關係請求被告給付108年5月20日起至108年12月31日止（共226日），相當於租金利得35萬8095元（48195×12×226/365=358095）；109年1月1日起至109年12月31日止（共1年）相當於租金之利得57萬8340元（48195×12=578340）；110年1月1日起至110年8月31日止（共246日）， 相當於租金之利得38萬5032元（48195×12×246/365=385032），合計共132萬1467元（358095+578340+385032=000000）相當於租金之利得及自起訴狀繕本送達翌日（即110年10月21日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。並自110年9月1日起至遷讓系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋之日止，按月給付原告4萬8195元相當於租金之利得，均為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告本於民法第767條規定，請求被告將系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋騰空，並遷讓返還原告；本於不當得利法律關係，請求被告應給付原告132萬1467元及自110年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自110年9月1日起至遷讓系爭土地上如附圖所示A1、B1至B4及C1部分之系爭房屋之日止，按月給付原告4萬8195元，均為有理由，應予准許。

七、關於原告聲明第1、2項部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法， 與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　15　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

以上正本係照原本作成

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　　9　　月　　15　　日

書記官　黃曉妏