

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第809號

原告 天母國際大樓管理委員會

法定代理人 游長潤

訴訟代理人 陳清治

陳慧珊

被告 史波奇國際股份有限公司

法定代理人 李鑫隆 原住同上

(現應為送達之處所不明)

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖
1所示A部分（面積七九點三八平方公尺）騰空遷讓返還予原
告。

被告應自民國一一二年七月一日起至將前項土地騰空遷讓返還予
原告之日止，按月給付原告新臺幣參萬肆仟伍佰伍拾柒元。

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬壹仟肆佰玖拾元，及自民國一一
三年八月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣柒仟壹佰陸拾捌元，及自民國一一三年八
月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以如附表所示之金額為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
本件原告起訴時之聲明第一項請求被告騰空遷讓返還如起訴
狀附圖1所示之斜線區域，嗣經本院履勘現場並囑託地政機
關測繪後，原告更改聲明為請求返還範圍為如本判決之附圖
1所示A部分（面積79.38平方公尺）（下稱系爭區域）。經

核原告上開所為，僅係補充或更正事實上之陳述，不生訴之變更問題，合先敘明。

貳、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：系爭區域係天母國際大樓全體區分所有權人共有而約定專用部分（位於臺北市○○區○○段0○段000地號土地上之同小段00000建號公設內），由原告負責管理。兩造於民國111年1月1日簽訂天母國際大樓約定租用管理契約（下稱系爭租約），被告承租系爭區域，約定租期自111年1月1日起至111年12月31日止，租金即使用償金為每月新台幣（下同）1萬2,642元，期滿後若欲續用，應另簽立新租約，詎於租期屆滿後，被告未返還系爭區域並拒絕簽立新約，原告口頭多次要求被告應簽立新約或騰空遷讓返還，並於112年5月8日委託律師發函，向被告表示其於租期屆滿後未返還系爭區域已屬無權占有，且大樓於112年1月起已調整使用償金為每月每坪1,473元，其於112年1月起仍按舊使用償金每月1萬2,642元支付之款項視為無權占有不當得利之一部分，而要求其應於112年5月18日以前簽立新約，否則應返還系爭區域，並依調整後每月3萬4,557元給付相當於租金之不當得利等語，惟被告收受前開函件後置之不理，嗣原告再多次發函要求返還系爭區域，被告均置之不理，且自112年7月起即不再支付每月管理費及相當於租金之不當得利，是原告管委會爰代全體區分所有權人提起訴訟，依民法第767條第1項、第184條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭區域，及依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利（就112年1月至6月部分，被告應給付之不當得利金額為每月3萬4,557元，6個月計20萬7,342元，而被告前僅每月給付1萬2,642元，6個月計付7萬5,852元，尚應給付不足之13萬1,490元，並加計按法定年息5%計算之遲延利息；自1

12年7月起，應按月給付3萬4,557元）。復依公寓大廈管理條例第21條及天母國際大樓住戶規約第11條第1項規定，住戶每月應繳納管理費，如未如期繳納時，遲延利息以未繳金額之年息10%計算，而被告每月應繳納管理費3,584元，其於112年7、8月份積欠2期管理費計7,168元，應如數繳付，並加計按年息10%計算之利息。聲明：求為判決如主文所示；並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、查原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、律師函、存證信函及回執、管委會會議紀錄、住戶規約、現場相片、租金行情資料等件（見士司補字卷第27至59頁，及訴字卷第60至69、96至100頁）為證，並經本院勘驗現場及囑託地政機關測繪在案，有本院113年8月26日勘驗筆錄、臺北市士林地政事務所113年11月6日函檢送之土地複丈成果圖（即本判決之附圖1）（見訴字卷第82至93、108至110頁）可稽。被告未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀答辯以供本院審酌，堪信原告之主張為真實。

二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。本件被告於租期屆滿後，已無繼續占有系爭區域之正當權源，惟迄今仍無權占用系爭區域而未歸還，則原告主張依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭區域（由原告代全體區分所有權人受領），洵屬有據。

三、次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，民法第179條定有明文。又無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告自112年1月1日起無權占用系爭區域而獲得相當於租金之利益，則原告主張依民法不當得利之規定，請求被告自112年1月1日起至騰空遷讓返還系爭區域

01 之日止，給付相當於租金行情額每月3萬4,557元之不當得
02 利，亦非無據。就(一)112年1月至6月份部分，6個月計20萬7,
03 342元（即34,557元/月×6=207,342元），被告前已給付每
04 月1萬2,642元計7萬5,852元（即12,642元/月×6=75,852
05 元），尚應給付不足之13萬1,490元（計算式：207,342元－
06 75,852元=131,490元），並加計自起訴狀繕本送達之翌日
07 即113年8月12日起至清償日止，按法定年息5%計算之遲延利
08 息；(二)自112年7月份起，應按月給付3萬4,557元。

09 四、復按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或
10 其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催
11 告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給
12 付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明
13 文；又依天母大樓住戶規約第11條第1項第6款規定：區分所
14 有權人或住戶在規定之日期前未繳納應繳金額時，得由管理
15 委員會主任委員為代表向法院聲請支付命令命其給付應繳之
16 金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。本
17 件被告未繳納112年7月、8月份管理費共7,168元，原告主張
18 依上開規定，請求被告如數給付，並加計自起訴狀繕本送達
19 之翌日即113年8月12日起至清償日止，按法定年息5%計算之
20 遲延利息，亦屬有據。

21 五、綜上，原告提起本件訴訟，請求判決如主文所示，為有理
22 由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核
23 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
26 民事第一庭 法 官 孫曉青

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
31 書記官 曾琬真

01 附表（即原告之應供擔保金額）：

02

主文項次	應供擔保金額（新台幣）
第一項（即請求騰空遷讓返還系爭區域部分）	46萬1,000元
第二項（即請求自112年7月份起之按月給付不當得利金額部分）	按月1萬2,000元
第三項（即請求112年1月至6月期間之不當得利金額之不足額部分）	4萬4,000元
第四項（即請求未付之管理費部分）	2,400元