

臺灣士林地方法院民事判決

113年度士訴字第1號

原告 兆聯開發股份有限公司

法定代理人 阮俊德

訴訟代理人 林明輝律師

被告 顏明堂即久和魯肉飯排骨酥麵店

訴訟代理人 蔡坤鐘律師

複代理人 許雅涵律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一一二年六月一日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬玖仟陸佰貳拾壹元。

訴訟費用新臺幣壹拾參萬貳仟參佰參拾肆元應由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾捌萬肆仟伍佰捌拾肆元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾伍萬參仟柒佰伍拾貳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屆期應給付金額之三分之一為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以屆期應給付金額全額為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
02 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明第二項
03 為：被告應自民國112年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日
04 止，按月給付原告新臺幣（下同）8萬元。嗣於本院審理
05 中，減縮訴之聲明第二項為：被告應自112年6月1日起至騰
06 空返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬9,621元。經核，
07 原告上開減縮部分，合於上開規定，應予准許。

08 二、原告主張：原告於民國112年6月1日取得門牌號碼臺北市○
09 ○區○○街0段00號房屋（包含1樓～3樓，下稱系爭房屋）
10 之所有權，系爭房屋1樓與2樓、3樓為共通樓梯，無獨立通
11 道，被告於000年0月間於系爭房屋1樓門首掛禁止他人進入
12 之木牌，並自000年0月間營業使用，無權占用系爭房屋，又
13 被告無權占有系爭房屋及營業，受有相當於租金之不當得
14 利，應按月給付租金5萬9,621元，乃依民法第767條第1項前
15 段、中段、第179條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明求
16 為判決：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應
17 自112年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原
18 告5萬9,621元；且願供擔保請准宣告假執行。

19 三、被告則以：系爭房屋坐落之臺北市○○區○○段0○段000○
20 00000○000地號土地（下稱系爭土地）為被告所有，被告於
21 95年3月9日與訴外人力麒建設股份有限公司（下稱力麒公
22 司）、力鶴投資股份有限公司（下稱力鶴公司）簽訂容積移
23 轉買賣契約書（下稱系爭容積契約），力麒公司、力鶴公司
24 為確保系爭容積契約之履行，與被告約定將系爭土地所有權
25 移轉登記予力麒公司、力鶴公司名下，於被告送出基地都市
26 設計審議案經大會審議通過後，訴外人力麒公司等人即將系
27 爭土地所有權移轉返還予被告。系爭房屋坐落系爭土地上，
28 系爭房屋原為訴外人江容金院等6人之被繼承人江景勤所
29 有，訴外人江容金院等6人就系爭土地與被告之前手即訴外
30 人蔡朝榮、蔡成家、張梅子等人間原有租賃關係，惟於64年
31 間，因積欠系爭土地租金問題，於臺灣高等法院訴訟中達成

01 和解，和解內容第一項為：「被上訴人等願將坐落於臺北市
02 ○○區○○段○○段00000地號0.0136公頃及同段88-11地號
03 0.0016公頃（建坪共46.638坪）基地租與上訴人江毓西（其
04 餘上訴人拋棄承租權），租賃期間自64年11月8日起至78年
05 底止，租金按公定價額（如政府法令有打折扣者照打折扣為
06 準）年息百分之4計算，上訴人江毓西非經書面同意不得轉
07 租基地及改建房屋」等內容，是訴外人江毓西就系爭土地之
08 租賃期間，係自64年11月8日起至78年底止，自79年1月起訴
09 外人江毓西及江容金院等6人，就系爭土地及系爭房屋已無
10 任何占有權源，應將系爭房屋拆除並返還系爭土地與訴外人
11 蔡朝榮等3人，惟訴外人江容金院等6人之繼承人江世元等
12 人，明知對系爭房屋已無任何權利，對系爭土地亦無任何占
13 有權源，本應將系爭建物拆除將系爭土地返還與被告，卻拒
14 不將其拆除，被告乃以力麒公司、力鶴公司之名義，於104
15 年2月13日對訴外人江世元等人另案提起拆屋還地之訴訟並
16 獲得勝訴判決確定（臺灣高等法院107年度重上字第341
17 號），惟訴外人江世元等人仍拒不將系爭房屋拆除，反而將
18 系爭房屋出賣予原告，並為所有權移轉登記，則原告應繼受
19 其前手權利上之瑕疵，於拆除前，被告得占有系爭房屋，故
20 原告提起本件訴訟，請求被告遷讓房屋及給付相當於租金之
21 不當利，並非合法亦無理由。再者，系爭房屋為市定古蹟，
22 依文化資產保存法規定，無法自由使用收益，相當於租金之
23 數額應低於一般建築物等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁
24 回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
25 行。

26 四、本院得心證之理由

27 本件原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋業經核定為市定
28 古蹟，被告於000年0月間起占有系爭房屋經營使用之事實，
29 有卷附之土地及建物登記謄本、臺北市政府文化局公告等件
30 在卷可稽，為兩造所不爭執，堪信為真。惟原告主張被告應
31 將系爭房屋騰空遷讓返還及給付相當於租金之不當得利等

01 情，則為被告所否認，並以上開情詞置辯，茲審認如下：

02 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
04 段、中段定有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人
05 受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後
06 已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又依不當得利
07 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，
08 致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
09 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有
10 他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
11 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之
12 範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年臺上字第1695號
13 判例、97年度臺上字第294號判決意旨參照）。

14 (二)經查，原告為系爭房屋所有權人乙情，為被告所不爭執，已
15 如上述，而被告則未就其有合法使用「系爭房屋」之權源提
16 出事證。至被告雖以前詞置辯，惟查，縱認其為系爭房屋坐
17 落土地之所有權人，然基於一物一權之法理，系爭房屋與其
18 坐落土地，為不同之物，其所有權各異，被告自不因原告以
19 系爭房屋無權占有其土地，則對於屬於原告所有之系爭房屋
20 取得占有之權源，遑論被告亦非系爭房屋坐落土地之所有權
21 人，有卷附之土地謄本可參，亦非所稱臺灣高等法院107年
22 度重上字第341號勝訴判決之當事人或繼受人，故其所辯自
23 無可採。從而，依上開規定，原告請求被告將系爭房屋騰空
24 返還，即屬有據。

25 (三)再者，被告自000年0月間起無權占用系爭房屋，自受有使用
26 之利益，致原告對於系爭房屋之使用收益受有損害，核屬不
27 當得利，依前引規定，原告請求被告給付相當於租金之不當
28 得利，誠屬有據。又本件經本院委託中泰不動產估價師聯合
29 事務所單就系爭房屋之租金進行市場租金評估，其推估系爭
30 房屋租金為每月5萬9,621元，有卷附之估價報告書可憑，則
31 原告請求被告自112年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日

01 止，按月給付原告5萬9,621元，即屬可採。至被告雖謂系爭
02 房屋為市定古蹟租金低於一般建物云云，然被告現於系爭房
03 屋經營久和魯肉飯排骨酥麵店，其使用收益，未見與一般建
04 物何異，而原告請求者為被告現在所受之利益，與其將來應
05 如何依法使用仍有不同，被告上開所辯自無足採。

06 五、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋騰
07 空遷讓返還原告；(二)被告應自112年6月1日起至騰空返還系
08 爭房屋之日止，按月給付原告5萬9,621元，為有理由，應予
09 准許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判
11 決結果不生影響，爰不一一論述。

12 七、本件依職權確定訴訟費用為13萬2,334元（第一審裁判費2萬
13 7,334元、估價費用10萬5,000元）應由被告負擔，及依民事
14 訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息。又
15 兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核合
16 於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告如主文第四、
17 五項所示。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
19 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
22 按他造當事人之人數附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
24 書記官 徐子偉