臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3833號

原　　告　財團法人天主教主徒會

000000000000000000

法定代理人　張世杰

訴訟代理人　潘維成律師

被　　告　孫逸仙文化股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林椿櫻

訴訟代理人　王俊傑律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺北市○○區○○○路○○○號地下一樓騰空讓返還與原告。

被告應將臺北市○○區○○○路○○○號一樓空地如附圖A部分所示之黃色鐵門、附圖B部分所示之造型物及附圖C部分所示之雨遮予以拆除後回復原狀返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

原告之法定代理人原為劉嘉祥，嗣於訴訟繫屬後變更為張世杰，有原告法人登記證書在卷可稽（見本院卷第137頁），茲據張世杰於民國109年2月27日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第131頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上之門牌號碼為臺北市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭建物）之所有權人。被告自104年10月起於系爭建物1樓外空地設置如附圖A部分所示之黃色鐵門（面積為0.32平方公尺，下稱系爭大門）、附圖B部分

所示之造型物（面積為3.39平方公尺，下稱系爭造型物）、附圖C部分所示之雨遮（面積為16.93平方公尺，下稱系爭雨遮，與系爭大門、系爭造型物合稱系爭大門等裝潢），並於系爭建物地下1樓之地下室（下稱系爭地下室）擺置冰箱、製冰機等物品（下稱系爭物品），乃屬無權占有，爰依民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭建物地下1樓騰空遷讓返還予原告。㈡被告應將系爭建物1樓空地如附圖所示A部分黃色鐵門、B部分造型物、C部分雨遮予以拆除後回復原狀返還予原告。

二、被告則以：兩造間前於104年11月1日簽訂合作契約書，復於104年11月5日簽訂補充合作契約書（下與104年11月1日之合作契約書合稱系爭契約），依系爭契約原告應提供系爭建物1樓、3樓、6樓、頂樓、1至8樓樓梯間及7樓之場地空間（下合稱系爭場地），並由伊負責系爭場地之規畫設計、裝潢施工設計及管理經營。伊係依系爭契約及原告之前管理人即訴外人羅志明神父之同意及指示而於系爭建物1樓為系爭大門等裝潢，並非無權占有。而伊在系爭地下室內放置系爭物品，亦係經原告同意而為之，且係為履行系爭契約所設置，當非無權占有。況且伊係依兩造間系爭契約而設置系爭大門等裝潢並購買系爭物品，而系爭契約應屬合夥與委任之混合契約，伊應非系爭大門等裝潢及系爭物品之單獨所有權人，原告應不得要求伊拆除系爭大門等裝潢及清空系爭物品等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：原告依民法第767條第1項前段規定請求被告拆除系爭大門等裝潢並返還系爭建物1樓空地，暨請求被告騰空遷讓返還系爭地下室，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：㈠原告依民法第767條第1項前段規定請求被告拆除系爭大門等裝潢並返還系爭建物1樓空地，有無理由？㈡原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭地下室，有無理由？茲分敘如下：

㈠原告依民法第767條第1項前段規定請求被告拆除系爭大門等

裝潢並返還系爭建物1樓空地，有無理由？

1.按所有權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。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照），是於返還所有物之訴，如被告對原告為所有權人無爭執，自應由被告就其為有權占有之權源，舉證以實其說。

2.經查，原告係系爭土地及系爭建物之所有權人等節，此有土地登記謄本、建物登記謄本在卷可憑（見本院卷第51至65頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第167頁），堪以採信。次查，系爭大門等裝潢為被告所設置，占用系爭建物1樓空地如附圖A、B、C所示之面積等節，此有本院109年10月20日勘驗筆錄、臺北市中山地政事務所109年11月24日北市中地測字第1097023213號函附複丈成果圖附卷可參（見本院卷第347至348頁、第367至369頁），且為兩造所不爭執，堪認被告確有以系爭大門等裝潢占用系爭建物1樓空地如附圖所示A、B、C部分。

3.兩造前於104年11月間簽立系爭契約，約定原告由提供系爭場地，並由被告負責系爭場地之規畫、建置及經營管理，此有系爭契約在卷可佐（見本院卷第29至33頁），而觀諸系爭契約第1條、第2條約定，原告應提供系爭建物之1樓（另設入門/3樓/6樓/頂樓/大樓1至8樓樓梯間）之場地空間，並由被告進行規劃、建置、管理經營執行，並負責設計、裝潢施工監督及設備採購等工作（見本卷第29頁），可知系爭契約約定原告應提供系爭場地予被告進行規劃、建置及經營管理。而參諸系爭大門等裝潢之照片（見本院卷第49頁、第119至125頁），系爭大門乃係設於系爭建物1樓空地上如附圖A部分所示之鐵門，用以區隔人行道之空間與系爭建物空地之

範圍，而系爭造型物緊鄰於系爭大門旁，進入系爭大門後於系爭建物內門上方並設有系爭雨遮，可知系爭大門等裝潢係用以自外邊道路通行至系爭建物內所設置之裝潢。再質以系爭建物面臺北市中山區林森北路之部分，除有停車場車道可供出入外，僅剩附圖A部分所示之系爭大門可供出入之現況，此有本院109年10月20日勘驗筆錄附卷可參（見本院卷第347頁），是堪認系爭契約第1條所指之「另設入門」，應係指於系爭建物1樓空地設置系爭大門等裝潢而言，至原告雖主張系爭契約之標的不包含系爭建物1樓空地上之系爭大門等裝潢等語，惟查，系爭契約既然係約定「另設入門」，並已約定由被告負責設計、裝潢施工，即應由被告負責系爭建物1樓空地另設入門之規劃，是原告此節主張，應非可採。從而，被告於系爭建物1樓空地設置系爭大門等裝潢，自係被告依系爭契約第1條、第2條約定而為之。

4.惟按民法第767條所謂無權占有，係指於所有人行使請求權時，無正當之權利而占有其物，或雖有占有之權利而其權利已歸消滅而言，至其取得占有之原因如何，在所不問（最高法院78年度台上字第352號判決意旨參照），是占有人取得占有時縱係有權占有該物，如於物之所有人行使請求權時占有權利已消滅者，仍屬無權占有。查依系爭契約第8條第3項約定，兩造任一方欲提前終止系爭契約，須提前30日書面通知他造，並自通知之日起15日屆滿時，系爭契約終止等語（見本院卷第31頁），足見兩造約定系爭契約可任意終止，自一方通知終止系爭契約後15日屆滿時即生系爭契約終止之效力。原告提起本件訴訟，並主張系爭契約已終止，除於109年3月12日當庭表明終止系爭契約之意（見本院卷第142頁），並於本院審理中以109年9月12日民事陳述意見狀表明請求拆除系爭大門等裝潢之意（見本院卷第287頁），堪認係終止系爭契約之意思表示，參諸系爭契約第8條第3項關於通知後15日即生終止系爭契約效力之約定，應認於本院言詞辯論終結前（即109年12月30日），系爭契約即已終止。此

外，原告業已於107年11月12日以存證信函終止系爭契約，並另案對被告提起返還系爭場地之訴訟即本院108年度重訴字第477號返還所有物等事件，經前開事件認定系爭契約已於107年11月28日終止，被告應返還系爭場地予原告等節，並有本院108年度重訴字第477號判決、臺灣高等法院109年度抗字918號裁定等件在卷可佐（見本院卷第279至282頁、第401至406頁），益堪認系爭契約已經原告終止。是被告於設置系爭大門等裝潢時，雖係依系爭契約設置而屬有權占有，然系爭契約既已經原告終止，則被告依系爭契約繼續占有系爭建物1樓空地如附圖A、B、C所示之部分之權源應已消滅，是被告繼續占有系爭建物1樓空地如附圖A、B、C所示之部分，即應屬無權占有，原告依民法第767條第1項規定請求被告拆除系爭大門等裝潢並返還系爭建物1樓空地等語，即屬有據。

5.至被告雖抗辯其係得羅志明神父同意及指示設置系爭大門等裝潢，並非無權占有，而系爭契約終止不合法，其亦非系爭大門等裝潢之單獨所有權人等語，並提出系爭建物裝潢前後照片、羅志明神父於系爭建物1樓之照片、神父停職公告、羅志明神父LINE訊息紀錄等件為證（見本院卷第71頁、第95頁、第151至156頁、第181至183頁）。惟查，羅志明神父並非系爭土地及系爭建物之所有權人，現亦非系爭建物之管理人，縱令曾同意被告設置系爭大門等裝潢，亦不可作為被告設置系爭大門等裝潢占有系爭建物1樓空地之權源。又原告既已依系爭契約第8條第3項終止系爭契約，而被告又未就原告終止系爭契約不合法或被告另有其他占有系爭建物1樓空地之權源舉證以實其說，被告此節抗辯，應非可採。再者，系爭大門等裝潢係被告依系爭契約所設置，業如前述，而系爭大門等裝潢既係由被告購買設置，系爭大門等裝潢之所有權人即係被告，況且依系爭契約第1條、第2條約定之內容，兩造係約定由原告提供系爭場地予被告經營管理，獲得之利潤再依系爭契約第3條約定分配，原告並不參與經營，僅負

責系爭場地之提供及場地管理等事宜，應與兩造互約出資以經營共同事業之合夥契約有別，是被告抗辯系爭大門等裝潢應係合夥之財產等語，亦乏所據。

6.綜上，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告拆除系爭大門等裝潢並返還系爭建物1樓空地，應有理由。

㈡原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭地下室，有無理由？

1.經查，被告確有於系爭地下室放置系爭物品等節，此有系爭地下室照片在卷可憑（見本院卷第127至129頁、第355至362頁），且經本院現場履勘確認屬實，此有本院109年10月20日勘驗筆錄附卷可參（見本院卷第347至348頁），並為被告所不爭執（見本院卷第41頁），堪以憑採，足認被告確有占用系爭地下室之情事，揆諸前揭說明，自應由被告就其有權占有系爭地下室乙節負舉證責任。

2.被告雖抗辯其係依系爭契約而得占有使用系爭地下室，亦有得羅志明神父同意而放置系爭物品等語，並提出台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）、臺灣自來水事業處水費通知單、電箱照片等件為證（見本院卷第207至278頁、第317至331頁、第335頁、第399至400頁）。惟查，觀諸系爭契約第1條約定：系爭契約標的範圍為系爭建物1樓（另設入門/3樓/6樓/頂樓/大樓1至8樓樓梯間）等語（見本院卷第29頁），而兩造復以104年11月5日之補充合作契約書第1條約定：系爭契約標的範圍增加系爭建物之7樓禮堂等語（見本院卷第33頁），可知兩造原先僅約定系爭契約之標的範圍為系爭建物之1樓、3樓、6樓、頂樓、1至8樓樓梯間，嗣後追加系爭建物7樓之禮堂，約定之使用空間並無包含系爭地下室。再徵以兩造締結系爭契約之過程，除有就系爭契約之標的範圍明確約定外，並有再以補充合作契約書追加特定標的範圍空間（即系爭建物之7樓禮堂），足見系爭契約之標的範圍乃係兩造締約之重要事項，始會特地逐一列舉特定系爭契約之標的範圍，並以書面追加特定之標的範圍，是倘如兩造原先

約定之系爭契約標的範圍包含系爭地下室，或兩造有另行約定追加系爭地下室作為系爭契約標的範圍，自會明文約定於系爭契約，然今系爭契約均無就系爭地下室為約定，被告抗辯系爭契約之標的範圍包含系爭地下室等節，即難憑採。又被告所提出系爭地下室之電費繳費收據，僅可證明被告確有繳納系爭地下室之電費，而被告使用系爭地下室之權源，究係基於原告提供被告使用系爭地下室之使用借貸關係，或係基於兩造系爭契約之關係，不一而足，實不能僅以被告繳納系爭地下室之電費，即認系爭契約之標的範圍包含系爭地下室。況且，縱令系爭契約之使用範圍包含系爭地下室，然系爭契約已經原告終止等節，業如前述，被告已無從再以系爭契約主張有權占有系爭地下室，是被告此節抗辯，亦非可採。又系爭契約與合夥契約之性質有別等節，已如前述，是被告抗辯系爭物品係合夥財產而為兩造公同共有等節，亦非可採。從而，被告既未就有權占有系爭地下室乙節舉證以實其說，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭地下室等語，應屬有據。

3.綜上，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭地下室，應有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告拆除系爭大門等裝潢並返還系爭建物1樓空地，並請求被告騰空遷讓返還系爭地下室，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　林欣苑

法　官　邱于真

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　　110　　年　　1　　月　　27　　日

書記官　邱美嫆