

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1106號

原告 元馥建設股份有限公司

法定代理人 林冠之

訴訟代理人 江沁澤律師

被告 中華王金櫻傳統文化藝術協會

法定代理人 葉昭玉

被告 王仁心

上列二人共同

訴訟代理人 翁顯杰律師

被告 梵華股份有限公司

法定代理人 楊健福

被告 豐楊實業股份有限公司

法定代理人 楊健福

陳鴻祺

陳伯毅

被告 豐楊科技股份有限公司

法定代理人 楊健福

葉如玉

楊玉琴

被告 閩南嶼文化事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人 葉如玉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王仁心應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告王仁心應自民國一百零六年六月九日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬陸仟捌佰壹拾元。

被告中華王金櫻傳統文化藝術協會應將人民團體設立登記地址自第一項房屋辦理遷出登記。

被告梵華股份有限公司、豐楊實業股份有限公司、豐楊科技股份有限公司、閩南嶼文化事業股份有限公司應將公司設立登記地址自第一項房屋辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王仁心負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾陸萬肆仟元為被告王仁心供擔保後，得假執行。但被告王仁心如以新臺幣貳佰伍拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告於每月履行期屆至後以新臺幣壹萬貳仟貳佰柒拾元為被告王仁心供擔保後，得假執行。但被告王仁心如於每月履行期屆至後，各以新臺幣參萬陸仟捌佰壹拾元，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。第按當事人於訴訟程序中試行和解而成立者，應作成和解筆錄；和解成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第379條第1項、第380條第1項亦分別定有明文。經

01 查，本件原告起訴時原以中華王金櫻傳統文化藝術協會（下
02 稱中華王金櫻協會）、布納吉世貿國際事業開發有限公司
03 （下稱布納吉公司）、梵華股份有限公司（下稱梵華公
04 司）、豐楊實業股份有限公司（下稱豐楊實業公司）、豐楊
05 科技股份有限公司（下稱豐楊科技公司）為被告，請求渠等
06 將臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○
07 ○區○○街00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）返還原告，及
08 將設立登記地址自系爭房屋遷出，並給付相當於租金之不當
09 得利（見本院卷第9頁、第11頁）。嗣於民國109年3月27日
10 具狀追加閩南嶼文化事業股份有限公司（下稱閩南嶼公司）
11 為被告（見本院卷第425頁），復於109年5月5日具狀追加王
12 仁心為被告（見本院卷第467頁），經核原告所為變更追加
13 均係本於被告無權占用系爭房地及公司登記地址設立於系爭
14 房地之同一事實，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟
15 及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體
16 性，應予准許。另原告與布吉納公司於109年1月3日成立訴
17 訟上之和解，此有本院和解筆錄附卷可稽（見本院卷第359
18 頁、360頁），揆諸前揭規定，此部分已因和解而終結，非
19 於本判決之審判範圍內，合先敘明。

20 二、次按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其
21 法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受
22 訴法院之審判長選任特別代理人；本法關於法定代理之規
23 定，於法人之代表人準用之，民事訴訟法第51條第1項、第5
24 2條固有明文。惟按解散之公司除因合併、分割或破產而解
25 散外，應行清算；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，
26 準用前開規定；股份有限公司之清算，以董事為清算人。但
27 本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限；公
28 司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；清算人執
29 行職務，有代表公司為訴訟上或訴訟外一切行為之權，公司
30 法第24條、第26條之1、第322條第1項、第8條第2項、第334
31 條準用第84條亦有明文。查被告梵華公司於100年8月29日經

01 股東同意解散，並選任楊建福為清算人，經臺北市政府以10
02 0年8月31日府產業商字第10087316000號函准許被告梵華公
03 司申請解散登記；豐楊實業公司、豐楊科技公司分別於94年
04 1月11日、96年7月27日經臺北市政府以以府產業商字第9400
05 276000號、第9687419800號函為解散登記在案，迄未向本院
06 呈報清算人等情，有經濟部商工登記公示資料查詢、股東臨
07 時會議事錄、公司變更登記表、本院民事紀錄科查詢表在卷
08 可參（見本院卷第81頁至第91頁、第95頁至第103頁、第109
09 頁至第117頁），是本件應以被告梵華公司之清算人楊建福
10 為被告梵華公司之法定代理人，以被告豐楊實業公司之全體
11 董事楊健福、陳鴻祺、陳伯毅為被告豐楊實業公司之法定代
12 理人，以被告豐楊科技公司之全體董事楊健福、葉如玉、楊
13 玉琴為被告豐楊科技公司之法定代理人。

14 三、被告梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司
15 經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
16 6條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判
17 決。

18 貳、實體部分：

19 一、原告起訴主張略以：原告於106年3月9日向被告王仁心購買
20 臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍4596/50
21 800）及系爭房屋（以下合稱系爭房地），並簽訂不動產買
22 賣契約書（下稱系爭買賣契約），於106年3月24日完成所有
23 權移轉登記，被告王仁心未依買賣契約第5條約定於期限內
24 向原告買回系爭房地，卻與被告中華王金櫻協會之法定代理
25 人葉昭玉簽訂無償借用契約，同意被告中華王金櫻協會使用
26 系爭房地至106年6月27日止，期限屆至後原告請求葉昭玉返
27 還未果，原告遂持前開借用契約之公證書聲請強制執行，葉
28 昭玉以系爭房地為被告王仁心出租與被告閩南嶼公司，伊並
29 非佔有人為由聲明異議，原告即訴被告請閩南嶼公司返還系
30 爭房地，經本院107年度重訴字第602號判決認定被告王仁心
31 將系爭房地出售與原告後仍占有之；且被告被告中華王金櫻

01 協會、梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公
02 司之地址均設立於該處，顯無權占用系爭房地，侵害原告之
03 所有權，並受有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告
04 自得請求被告返還系爭房地，並將設立登記地址自系爭房屋
05 遷出。另依民法第184條第1項、第185條、第179條規定請求
06 被告自106年3月24日起，連帶返還按系爭房地申報總價乘以
07 租金率10%之當於租金之不當得利每月新臺幣（下同）36,81
08 0元等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
09 (二)被告中華王金櫻協會應將人民團體設立登記地址自系
10 爭房屋遷出。(三)被告梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公
11 司、閩南嶼公司應將公司設立地址自系爭房屋遷出。(四)被告
12 應自106年3月24日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付
13 原告36,810元。(五)願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告被告中華王金櫻協會、王仁心則以：被告中華王金櫻協
15 會並未實際占有系爭房地，縱有使用之情事，亦係經被告王
16 仁心同意；且被告王仁心非出售系爭房地予原告，而係向原告
17 借款，移轉系爭房地所有權為擔保，但原告未支付全部金
18 額，被告王仁心亦未將系爭房地點交予原告，原告訴請遷
19 讓，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執
20 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
21 假執行。

22 三、被告梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司
23 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
24 。

25 四、得心證之理由：

26 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
27 非經登記，不生效力；前項行為，應以書面為之；不動產物
28 權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；所有人，於法
29 令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排
30 除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
31 請求返還之，民法第758條、第759條之1第1項、第765

01 條、第767條第1項前段定有明文。。第按當事人主張有利於
02 己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或
03 依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有
04 明定。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
05 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
06 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
07 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
08 85年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

09 1.系爭房地原為被告王仁心所有，被告王仁心於106年3月9日
10 與原告簽訂系爭買賣契約，將系爭房地以價金41,500,000元
11 出售予原告，並於106年3月24日辦妥所有權移轉登記等情，
12 有不動產買賣契約書、土地及建物所有權狀、異動索引在卷
13 可參（見本院卷第31頁至第47頁）。而被告王仁心於臺灣士
14 林地方法檢察署108年度偵字第8917號案件中自承因原告未交
15 付清償證明，伊始未點交系爭房地予原告等語，此有臺灣高
16 等檢察署108年度上聲議字第7881號處分書可考（見本院卷
17 第165頁至第170頁），堪認系爭房地為被告王仁心所占用甚
18 明。是原告既為系爭房屋所有權人，被告王仁心復未舉證其
19 有何占用系爭房屋之正當權源，則原告依前開規定，請求被
20 告王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，核屬有據。至被告
21 王仁心雖辯稱原告尚未繳清價金云云，然原告已於106年3月
22 24日取得系爭房地所有權，依前揭說明，於被告王仁心依法
23 定程序塗銷所有權移轉登記前，即推定原告適法有此所有
24 權，原告是否已繳清全部價金，要不影響其依買賣契約取得
25 買賣標的物之所有權，被告王仁心此項抗辯，礙難憑採。

26 2.原告雖請求被告中華王金櫻協會、梵華公司、豐楊實業公
27 司、豐楊科技公司、閩南嶼公司遷讓返還系爭房屋，被告中
28 華王金櫻協會則否認占有系爭房屋。惟按請求返還所有物之
29 訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之
30 人，自不得本於物上請求權請求返還所有物。又被告既否認
31 其現在占有之事實，即應由原告就所主張其等占有之事實負

舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由（最高法院104年度台上字第942號判決意旨參照）。查本院函請臺北市政府警察局中山分局派員前往查訪系爭房屋之使用狀態，查訪結果顯示系爭房屋之前為被告閩南嶼公司所使用，目前無人使用，有該分局109年2月5日北市警中分刑字第1093009288號函檢附之109年1月7日大直派出所訪查問報告表在卷可按（見本院卷第395頁、第397頁）。而原告未提出其他積極證據足以證明被告中華王金櫻協會、梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司有何占用系爭房屋之行為，本院尚難僅憑被告中華王金櫻協會、梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司之設立地址登記於系爭房屋乙節，遽認渠為系爭房屋之現占有人。原告既未能證明被告中華王金櫻協會、梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司為系爭房屋之現占有人，則其請求渠等遷讓返還系爭房屋，並依民法第184條第1項、第185條第1項前段、第179條等規定，請求渠等連帶給付相當於租金之利益損害，洵屬無據。

(二)次按對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。查被告中華王金櫻協會、梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司均將登記地址設於系爭房屋，此有內政部人民團體查詢、經濟部商工登記公示資料查詢附卷足參（見本院卷第559頁、第571頁、第573頁、第575頁、第577頁），而衡諸一般社會通念，系爭房屋作為辦理公司所在地登記使用，確實對房屋之使用收益造成不利，例如使原告收受與己無關之郵件或文書、影響稅務機關對該屋有無營業使用事實之認定並致原告增加不必要稅負等等，對原告就系爭房屋之所有權行使當有妨害，是原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告中華王金櫻協會、梵華公司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司將登記地址遷出系爭房屋，即屬有據，應予准許。

(三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
02 能返還，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定
03 有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利
04 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決
05 參照）。

06 1.查系爭買賣契約第5條第1項、第3項約定：「賣方於本契約
07 生效日後三個月內得以書面通知買方以肆仟壹佰伍拾萬元整
08 （及加計原繳納之土地增值稅款）之價格買回本買賣標的，
09 買方不得拒絕。買方同意於本契約生效日起就本買賣標的與
10 賣方成立借貸關係，期限三個月，賣方如未於三個月內行使
11 第一項權利，應於使用借貸關係屆滿前搬離本契約標
12 的。」，可知被告王仁心於系爭買賣契約生效後三個月內得
13 買回系爭房屋，在此期間，原告與被告王仁心成立使用借貸
14 契約，將系爭房屋交付被告王仁心使用，被告王仁心如未買
15 回系爭房屋，即應於三個月期限屆滿後遷出系爭房屋。是自
16 系爭買賣契約成立之日即106年3月9日起算三個月至106年6
17 月8日止，被告王仁心得本於其與原告間之使用借貸關係無
18 償使用系爭房屋，則原告不得請求自106年3月24日起算之相
19 當於租金之不當得利。而被告王仁心並未行使系爭買賣契約
20 第5條第1項之買回權，自106年6月9日起被告王仁心已無使
21 用系爭房屋之合法權源，其受有使用、收益系爭房屋之利
22 益，即無法律上原因，致原告受有損害，原告依民法第179
23 條規定請求被告返還自106年6月9日起至返還系爭房屋之日
24 止之相當於租金之利益，洵屬有據。

25 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
26 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97
27 條第1項所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25
28 條規定，土地價額係指法定地價，建築物價額則係指依該管
29 直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。而所謂法定地價，
30 依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法規定所
31 申報之地價（最高法院88年度台上字第108號判決意旨參

照)；而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人所受之損害為斷。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基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（最高法院104 年度台上字第1090號判決意旨參照）；房屋性質不能脫離土地之占有而存在，無權占用房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不當得利（最高法院97年度台上字第323 號判決意旨參照）。查系爭房屋為鋼筋混凝土造七層公寓之第二層，屋齡逾35年，坐落臺北市中山區住商混合區，鄰近學校、圖書館、公園及臺北捷運大直站，周邊商店林立，生活機能完備，此有G00GLE地圖附卷足憑（見本院卷第579頁）；且被告王仁心前提供予被告閩南嶼公司用以營業，系爭房屋107年間課稅現值為593,300元等節，經本院107年度重訴字第602號判決認定無誤，有該判決附卷可佐（見本院卷第59頁至第71頁）。本院審酌上情，認原告得請求被告返還相當於租金之不當得利，以系爭房地申報總價年息10%計算為適當。

3. 又系爭房屋坐落基地即臺北市○○區○○段○○段○○000地號土地總面積為508平方公尺，106年1月份、107年1月份之申報地價分別為每平方公尺88,000元、83,200元（計算式：106年公告地價每平方公尺110,000元 $\times$ 80%=88,000元、107年公告地價每平方公尺104,000 $\times$ 80%=83,200元），依原告應有部分比例4596/50800計算，土地部分106年度申報總價為4,044,480元（計算式：88,000 $\times$ 508 $\times$ 4596/50800=4,044,480），107年度申報總價為3,823,272元（計算式：83,200 $\times$ 508 $\times$ 4596/50800=3,823,272元），加計系爭房屋107年間課稅現值593,300元，106年度、107年度系爭房屋及坐落土地持分之申報總價分別為4,637,780元、4,417,172元，再按年息10%計算每月相當於租金之金額即106年度為38,648元，10

01 7年度為36,810元（計算式： $4,637,780 \times 10\% \div 12 = 38,648$ ，
02 $4,417,172 \times 10\% \div 12 = 36,810$ ，元以下四捨五入），是原告主
03 張被告王仁心應按月給付無權占有受之不當得利36,810
04 元，應屬有據。

05 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
06 等規定，請求：(一)被告王仁心應將系爭房屋騰空遷讓返還予
07 原告，及應自106年6月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
08 按月給付原告36,810元；(二)被告中華王金櫻協會、梵華公
09 司、豐楊實業公司、豐楊科技公司、閩南嶼公司將登記地址
10 遷出系爭房屋，均有理由，應予准許。逾越此範圍之請求，
11 為無理由，應予駁回。又本件原告及被告中華王金櫻協會、
12 王仁心分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，
13 經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
14 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

15 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
16 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
17 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
18 併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 109 年 7 月 17 日
21 民事第八庭 法 官 宣玉華

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 109 年 7 月 17 日
26 書記官 林怡秀