臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1215號

原　　告　信義房屋股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　薛健平

訴訟代理人　羅凱正律師

　　黃子盈律師

被　　告　張淯

000000000000000000

訴訟代理人　張振興律師

　　何威儀律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於中華民國110年8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○○○路○段○○○巷○號六樓之五及臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號十樓之十三房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬玖仟柒佰捌拾陸元，及自民國一○九年三月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一○八年十月二十日起至遷讓返還第一項房屋之日止,按月給付原告新臺幣伍萬壹仟壹佰零參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰捌拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰伍拾貳萬柒仟捌佰零捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣壹萬柒仟零參拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣伍萬壹仟壹佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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

減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為：「一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00巷0號6樓之5及同號10樓之13房屋（下分稱6樓房屋、10樓房屋，合稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）87萬7,476元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告應自民國108年10月20日起至遷讓返第一項房屋之日止，按月給付原告5萬9,806元。」（本院卷第10頁）。嗣原告就其第二項聲明請求金額變為74萬9,786元本息；第三項聲明請求按月給付金額減為5萬1,103元。其請求之社會基礎事實均係基於請求被告返還系爭房屋及相當租金之不當得利，並減縮其請求相當於租金之不當得利金額，核與上開規定相符，應予准許，先予敘明。

二、原告主張：伊於108年9月6日向訴外人周莉玲、周莉榕（下稱周莉玲等2人）買受系爭房屋及其坐落基地（與系爭房屋合稱系爭房地）及所附車位（車位部分下稱系爭車位），並受讓系爭房地前所有權人即周莉玲等2人對於系爭房地之一切權利，故原告得主張自周莉玲等2人成為系爭房地之所有權人時起所有權利義務。原告自108年9月26日因購買系爭房地而成為所有權人，經所有權移轉登記後始發現系爭房屋自107年7月5日(當時所有權人為周莉玲等2人)起為被告無權占用，即以被告妨礙原告對於系爭房屋使用收益權為由，於108年10月9日委由律師發函被告，要求被告於收受律師函後5日內騰空並搬離系爭房屋，被告收受後未予置理。原告爰依民法第767條第1項前段請求被告騰空返還系爭房屋，並請求被告返還相當租金之不當得利，且因被告顯無遷讓返還系爭房屋之意思，另依民法246條請求被告繼續占用系爭房屋所獲相當租金之不當得利。至被告所辯稱其占有權源係基於102年與系爭房地當時所有權人即訴外人郭瑞美簽訂之租約（下稱系爭租約），其得依民法第425條對抗原告云云，惟

系爭租約已於105年3月31日屆期，且系爭租約並未經公證，自不適用民法第425條第1項之規定。又原告得請求被告返還相當於租金之不當得利部分金額計算：系爭車位租金為每月3,500元，扣除車位後系爭房屋其餘面積部分約25.2坪，按每坪每月租金1,889元計算，被告占有系爭房屋月租金為51,103元(3,500+25.2×1,889=51,102.8，元以下四捨五入)，自107年7月6日至107年9月25日合計74萬9,786元。又被告另辯稱應扣除原告於本院另訴(107年度訴字第4440號，下稱另案)請求金額及被告占有期間所支付之管理費用5萬1,363元，惟原告另案係對訴外人何文綺起訴，請求權基礎與本件亦有不同，其原獲取之對價利益不因支出上開費用而減損，故被告於占有使用收益期間之管理費支出，獲利者為被告本身，原告並未因此受有利益，無適用民法第216條之1之餘地等語，並聲明：㈠被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告74萬9,786元，及自起訴狀送達翌起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自108年10月20日起至遷讓系爭房地之日止，按月給付原告5萬1,103元。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告辯稱：被告不爭執原告為系爭房地之現在所有權人，但被告與系爭房地之前所有權人郭瑞美間存有不定期租賃關係（下稱系爭不定期租約），而為有權使用，並得對原告主張民法第425條第1項規定之權利，繼續使用收益系爭房地。又原告請求相當租金之不當得利部分，其僅占有部分6樓房屋，並未占有使用10樓房屋及系爭車位。其雖有繳納管理費，然此係因管理費用與系爭房屋管理費無法分割，尚難證明被告確有使用系爭車位。另被告於占有使用期間皆有繳納管理費，原告因此受有利益，被告得自請求金額中扣除。又原告在本院另案請求損害賠償，其所請求金額應扣除另案之請求金額，否則即有重複受償之虞。又系爭房地係郭瑞美交由訴外人江國盛之代書林益弘辦理貸款，林益宏未經郭瑞美同意將系爭房地辦理信託登記予江國盛之妻何文綺，江國盛

再以何文綺名義委託原告代銷，嗣由周莉玲等2人承買，因有信託登記，原告無法交屋予周莉玲等2人，乃再予買回，原告就系爭房地上開變動應明確瞭解，顯非善意第三人，何文綺本不得出售系爭房地予周莉玲等2人，周莉玲等2人亦不得出售予原告，亦不得再由原告買回，其間買賣關係顯不能成立，原告自無權向被告請求返還所有物及租金之給付等語，並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第61、62頁、第240至243頁、第260、261頁）：

㈠系爭房地所有權人先後依序為郭瑞美、何文綺、周莉玲等2人，最後由原告買受並移轉登記為所有權人。周莉玲等2人並將基於系爭房地所衍伸之一切權利讓與原告。

㈡被告於102年間與系爭房地之前所有權人郭瑞美有訂立系爭租約，租期至105年3月31日屆滿，約滿後未再訂立新租約。因被告繼續使用收益系爭房地，且當時系爭房屋所有權人郭瑞美未為反對之意思表示。

㈢周莉玲等2人於107年9月間對何文綺起訴主張其等向何文綺買受系爭房地，遭本件被告換鎖並主張買賣不破租賃，持續占用至今，依其間不動產買賣契約書、權利瑕疵擔保及債務不履行之法律關係請求何文綺賠償所受損害72萬7,810元及遲延利息，原告業已承當訴訟。

㈣如原告請求不當得利部分有理由，系爭車位月租金為每月3,500元；系爭房屋之月租金則以每坪1,889元計算；另對原告本件請求不當得利計算之期間等，均無意見。

五、本院判斷:

㈠原告主張其為系爭房地之現在所有權人，且已受讓周莉玲等2人就系爭房地其被告關於系爭房地所衍生之一切權利等情，提出與其主張相符之土地及登記第一類謄本、權利讓與協議書等件（見本院卷第23至27頁）為證，被告對上開主張未予爭執，堪信為真正。至被告嗣後於110年8月18日言詞辯

論期日抗辯：系爭房地係郭瑞美交江國盛之代書林益弘辦理貸款，其竟未經郭瑞美同意辦理信託登記予何文綺，江國盛再以何文綺名義委託原告代銷，而由周莉玲等2人承買，原告因有信託登記而無法交屋，乃再予買回，原告應知悉上情過程而非善意第三人，其間買賣關係顯不能成立，原告自無權向被告請求返還所有物及租金之給付云云。然按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1、3項定有明文。查，被告就其為系爭房地所有權人一節，已提出土地及建物登記謄本影本（見本院卷第23至26頁）為證，其上已載明原告係以買賣為原因於108年9月26日登記為所有權人，核與其主張相符；且對原告為系爭房地現在之所有權人已表示不爭執（本院卷第62、77頁），依民事訴訟法第277條規定，亦已生自認之效力。其嗣後所為與其自認不同之抗辯，應可認係撤銷其前所為之自認，惟並未提出所為自認與事實不符之證據，則被告嗣否認原告為系爭房地所有權人一節，即難以採信。

㈡原告主張被告無權占有系爭房屋，為被告否認。本件應審究者為：1.被告得否依民法第425條第1項而以系爭不定期租約對原告主張其占有權源。2.如被告為無權占有，被告實際占有範圍及原告對被告所得主張相當租金之不當得利金額為若干。3.如原告得請求不當得利，是否應扣除原告另案請求之金額。4.被告以其繳納占有期間之管理費5萬1,363元對原告主張民法第216條之1損益相抵，有無理由。爰逐項分論如下：

1.被告不得依民法第425條第1項而以系爭租約對原告主張其占有權源：

⑴按不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。又出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃

契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。民法422條、第425條定有明文。是逾5年或不定期限租賃契約應經公證，始有民法第425條第1項所定買賣不破租賃原則之適用。

⑵查，被告於102年間與系爭房地之前所有權人郭瑞美訂立有系爭租約，租期至105年3月31日屆滿，約滿後未再訂立新租約等情，已如前述。但因被告繼續使用收益系爭房屋，且當時所有權人郭瑞美未為反對之意思表示，依前開民法第422條規定，其間租賃關係即以不定期租賃之方式存續。又系爭房地所有權人先後依序為郭瑞美、何文綺、周莉玲等2人，最後由原告買受並移轉登記為所有權人，已如前述。原告請求被告騰空遷讓返還房屋，被告固抗辯其為系爭房屋承租人，並以民法第425條第1項對原告仍有合法占有權源云云。惟被告與郭瑞美間之系爭租約屆滿後因未訂立新租約，而係因被告繼續使用收益系爭房屋，且郭瑞美未為反對之意思表示，而以不定期租賃之方式存續，被告復未曾提出其曾與原告就系爭房地之前手間有訂立經公證之租賃契約，則依上開規定，本件自無民法第425條規定之適用，被告與郭瑞美間之不定期租賃契約即系爭租約，不能據以對原告主張繼續存在，原告並無繼受該不定期租約之義務。被告上開抗辯，自屬無據。

2.如被告為無權占有，被告實際占有範圍及原告對被告所得主張相當租金之不當得利金額為若干：

⑴原告主張被告占有系爭房屋及所附車位（即系爭車位），應返還系爭房屋（含系爭車位）相當於租金之不當得利等語，被告就占有6樓房屋一節不爭執，惟否認占有10樓房屋及系爭車位。經查：

①有關10樓房屋部分，參酌10樓房屋面積僅5.43平方公尺，有建物登記第一類謄本影本（見本院卷第25頁），被告於109年4月8日言詞辯論時就原告陳稱10樓房屋為一個像機房的空

間，原告就該空間權利範圍是1/60，其他住戶都會有10樓之13的一部分持分等語不爭執（見本院卷第62頁），則該社區大樓每戶對10樓房屋均有應有部分，且各為60分之1，以其面積之小，及各區分所有權人對該屋僅有應有部分，並由各區分所有權人以放置物品為其使用收益觀之，顯見10樓房屋之功能並非在使區分所有權人實際進入居住使用，應係在輔助各該區分所有權人專有部分（如本件原告之系爭房屋）而提供一個空間予各區分所有權人放置物品使用，應認亦為被告使用收益範圍。至被告雖稱被告從來不知有10樓房屋這個地方，從來沒有占有過云云（見本院卷第261頁）。然系爭房地原所有權人郭瑞美為被告之母，參酌被告為其母郭瑞美處理系爭房地貸款事宜（見本院卷第107頁所附臺灣臺北地方檢察署108年度偵字第1894號檢察官處分書第3頁被告之抗辯及江國盛之證述），以其與原所有權人郭瑞美關係之親密及曾處理房屋貸款事宜，對系爭房屋權利範圍應有相當之了解；況10樓房屋目的既在輔助6樓房屋之使用，已如前述，與被告有無實際使用收益無涉，仍屬被告現實管領範圍，是其此部抗辯自不足取。

②系爭車位部分，被告雖辯稱因系爭車位之費用與系爭房地無法分割而繳納車位部分之管理費，其並無使用系爭車位云云。然查，參酌被告提出之管理費、款項、繳清證明單(下稱管理費收據，見本院卷第97頁)，係按季繳納6樓房屋及系爭車位管理費，該屋坪數25.19坪，每月繳2,771元，系爭車位（上載B4-30機械汽車位）每月繳1,080元，按季繳納1萬1,853元。與系爭租約記載郭瑞美出租系爭6樓房屋每月租金僅5,000元比較（見本院卷第81頁），系爭車位之每月管理費即達1,080元，果非被告為承租人使用收益範圍或占有使用，應無可能每月繳交該等車位管理費。被告既按季繳納系爭6樓房屋及車位管理費用，按諸一般社區住宅向住戶收取管理費用性質係因住户間會有共用部分範圍劃分，及共用部分、約定共用部分之維護、管理、修繕，維護範圍及管理維

護費用分擔方式、公共基金之分配等事項，故對各住戶按照居住坪數或戶數收取管理費用，此為社區居住模式之常態，除有其他正當合理事由外，則以上開繳納管理費項目以之推斷有關被告就系爭房屋及所附系爭車位有使用收益，尚屬合理。是原告主張被告實際占有使用系爭房屋及所附之系爭車位，應屬可取。

③綜上，本件被告不得對原告主張租賃關係對其繼續存在，被告占有範圍應有包含10樓房屋及系爭車位，原告依民法第767條之規定，請求被告將系爭房屋（含系爭車位）騰空遷讓返還原告，即屬有理，應予准許。

⑵復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。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決旨參照）。被告占用使用系爭房屋含系爭車位，並無合法權源，自屬受有相當租金之不當利益，而致原告受有損害，是原告請求被告給付無權占用系爭房屋及所附系爭車位之利益，於法有據。又被告對原告主張之相當於租金之不當得利起算日107年7月6日及系爭車位之每月租金行情為3,500元等情不爭執（見本院卷第247、252、260、261頁）；且原告就系爭房屋占有相當於租金之不當得利，係以每坪月租1,889元為其計算基準，被告僅抗辯占有面積僅15.8坪（見本院卷第101頁），顯見就上開每坪月租1,889元之計算基準亦無意見。至有關占有面積部分，系爭房屋中6樓房屋層次面積加計陽台、雨遮計52.24平方公尺；另共有部分即同小段7118建號、7119建號依其應有部分（分別為10萬分之763、10萬分之659）折算面積為28.7912、2.2567平方公尺，有建物第一類謄本影本（見本院卷第24頁）可查，以上合計為83.2879平方公尺，折合坪數為25.19坪，與原告所提管理費收據（見本院卷第97頁）所載管理費坪數亦屬相當，且為被告所不爭執（見本院卷第242頁）；加再上10樓房屋5.43平方公尺，原告應有部分為60分之1，折合坪數為

0.0274坪，加上6樓房屋25.19坪，計為25.2174坪，與原告主張系爭房屋面積25.2坪相當。以兩造所不爭執之每坪租金1,889計算，每月租金為4萬7,603元（計算式：25.2×1,889=47,602.8，元以下四捨五入），再加計系爭車位每月3,500元，即為5萬1,103元，原告主張系爭房屋及系爭車位每月相當於租金之不當得利為5萬1,103元，即屬可取。是原告請求以如附表所示計算結果，請求被告給付74萬9,786元，及自108年10月20日起至被告遷讓之日止，按月給付5萬1,103元，為有理由。

3.原告上開請求金額不應扣除原告另案請求之金額：

被告抗辯因原告於另案經裁定承當訴訟，在另案請求賠償範圍內，依民法第216條規定，其所受損害及所失利益已遭填補，不得再向被告重覆請求返還無權占有系爭房屋相當於租金之不當得利云云。經查，周莉玲等2人於107年9月間對何文綺起訴主張其等向何文綺買受系爭房地，竟遭本件被告換鎖並主張買賣不破租賃，持續占用至今，依其間不動產賣契約書、權利瑕疵擔保及債務不履行之法律關係請求被告賠償所受損害，原告業已承當訴訟等情，業據被告提出民事起訴狀影本（見本院卷第89至96頁）為證，且為原告所不爭執（見本院卷第242頁），固足信為真正。然查，另案原當事人為周莉玲等2人與系爭房地前所有權人何文綺，訴訟標的為其間之不動產買賣契約書約定、權利瑕疵擔保及債務不履行之損害賠償，即便嗣後由原告承當訴訟，與本案之當事人、事實理由、及訴訟標的均有不同。況且另案尚未終結，即難認原告（含周莉玲等2人權利讓與部分）之損害業已填補，是被告此部分抗辯自無可取。再者，縱原告因另案與本件均取得勝訴判決，至多僅為被告與另案被告即何文綺是否負不真正連帶責任，仍無礙原告分別向被告及何文綺提起訴訟以取得執行名義，附此敘明。

4.被告以其繳納占有期間之管理費5萬1,363元對原告主張民法第216條之1損益相抵，為無理由：

被告抗辯於占有使用期間皆有繳納管理費計5萬1,363元，原告因此受有利益，被告得自請求金額中扣除云云，原告就被告於占有期間繳納管理費計5萬1,363元固不爭執（見本院卷第240元），然否認應予扣除。按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1定有明文。查，本件因被告無權占有系爭房屋，致受有相當租金之不當得利，而一般出租人就房屋之使用收益，如有繳付管理費等相關費用者，常見約定由承租人繳納，雖亦偶見有由出租人繳納，然並非常態。是如原告或系爭房地前手之周莉玲等2人將系爭房屋出租予他人使用，亦非必因此受有免另支出管理費之利益。參酌系爭房地前所有權人郭瑞美與被告間之系爭租約約定每月租金僅5,000元，而6樓房屋每月管理費即已達2,771元，以系爭房屋位於臺北市中山北路2段之市區地段，且被告對原告所主張系爭房屋每月每坪租金為1,889元之計算基準並無意見，依常情該等管理費應係被告於租金之外，另由實際使用收益之被告支出，可認被告因此於系爭不定期租約存在期間，繼續支出該等管理費。是被告於占有期間縱有支出系爭房屋之管理費，原告亦不當然因此受有免支出管理費之利益，即與上開民法第216條之1規定要件不符，被告被告抗辯原告受有其占有使用期間支出管理費5萬1,363元之利益，被告得自請求金額中扣除一節，即無可取。

六、綜上,原告依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求被告將系爭房屋（含系爭車位）騰空返還予原告，並給付74萬9,786元及自民事起訴狀繕本送達翌日即109年3月18日（見本院卷第57頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨及自108年10月20日起至被告遷讓系爭房屋之日止,按月給付5萬1,103元，均有理由，應予准許。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核並無不符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，

即無須再予審酌，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　25　　日

民事第四庭法　官　蔡政哲

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　　8　　月　　25　　日

書記官　劉曉玲

附表:

編號	占有期間（民國）	計算式	金額（新臺幣，元以下四捨五入）
一	107年7月6日至107年7月31日(共26日)	51,103元x26/31天=42,860.5元	42,861元
二	107年8月至108年8月(共13月)	51,103 元 x13月 =664,339元	664,339元
三	107年9月1日至107 年9月25日(共25日)	51,103元x25/30天=42,585.8元	42,586元
合計			749,786元