臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第477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

　　江奇星

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

000000000000000000

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國109年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落於臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓，以及1至8樓樓梯間，騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣5,176,080元，及自民國109年4月1日起至返還第1項所示標的物之日止，按月給付原告新臺幣345,072元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔3/5，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣3,050,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣9,151,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣1,725,300元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣5,176,080元元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：其前與被告簽立合作協議書、補充合作契約

書（下合稱系爭契約），由原告將其所有之臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓（露臺），以及1至8樓（林森北路77號為7樓建物，故稱8樓或頂樓）樓梯間、7樓禮堂（下合稱系爭標的物）提供予被告負責管理經營，惟因被告種種不合理以及違反系爭契約精神之行為，原告遂依系爭契約第8條第3項之約定，寄發存證信函予被告，並告知系爭契約將於民國107年12月28日終止，又系爭契約既經原告終止，被告對系爭標的物即無占有權源，原告自得本於所有權人之地位，請求被告遷讓返還系爭標的物。另被告無占有系爭標的物之權源，顯無法律上原因受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自可請求被告給付占用期間相當於租金之不當得利。為此，依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告遷讓返還系爭標的物，及按月給付相當於租金之不當得利。並聲明：㈠、被告應將系爭標的物騰空遷讓返還原告。㈡、被告應自108年1月1日起至返還系爭標的物之日止，按月給付原告新臺幣（下同）537,218元。㈢、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告雖依系爭契約第8條第3項之約定終止系爭契約，惟該條規定應提前30日書面通知，卻又規定通知之日起15日屆滿時，系爭契約終止，該條文前後矛盾，應解為無效，縱使有效，該條僅能解為終止契約之通知期日之規定，非終止契約要件之規定，原告自無從引為終止契約之依據。且就原告主張被告占用7樓禮堂部分，原告早於106年3月之前即將該處強制取回使用，被告並未占用。再者，原告主張相當於租金之不當得利金額於法無據等語置辯。並聲明：㈠、原告之訴駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、查，兩造於104年11月1日、同年月5日簽訂系爭契約，約定由原告提供系爭標的物與被告，被告負責規劃、建置、管理與經營。原告於107年11月12日寄發存證信函與被告，表明依系爭契約第8條第3項之規定終止系爭契約，有中壢興國郵

局245號存證信函暨收件回執可稽（見本院卷第61至65頁），且為兩造所不爭執，堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由：

㈠、原告是否占有系爭標的物：

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。再按，對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940 條定有明文。又所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。本件原告主張被告無權占有系爭標的物，訴請被告返還系爭標的物，被告僅爭執其未占有7樓禮堂部分，對系爭標的物之其餘部分則未爭執，按上說明，即應由原告就被告仍占有7樓禮堂一事，負舉證之責，惟原告就此未舉證以實其說，自難認原告主張被告現仍占有7樓禮堂一事為可採。

㈡、原告請求被告騰空遷讓返還系爭標的物，有無理由：

1. 系爭契約第8條「契約期限與終止」第3項約定：除前款規定外，如有任何一方欲提前終止此合同，需提前30天書面通知對方，自通知之日起15日屆滿時，本協議終止。對照同條第2項係規範任何一方在另一方發生違約行為時之終止，可知第8條第3項係賦予兩造任意終止契約之權利。是如任一方依此規定提前通知他方，系爭契約自該方通知之日起15日屆滿即生終止之效力。被告辯稱此條非終止契約要件之規定云云，與上開約定之文義有違，不足採信。查，兩造於104年11月1日、同年月5日簽訂系爭契約，約定由原告提供系爭標的物與被告，被告負責規劃、建置、管理與經營。原告於107年11月12日寄發存證信函與被告，表明依系爭契約第8條第3項之規定終止系爭契約，有中壢興國郵局245號存證信函暨收件回執可稽（見本院卷第61至65頁）。則依上開約定，系

爭契約自原告107年11月12日通知之日起15日屆滿時即107年11月28日，生合法終止之效力。被告雖辯稱：該條規定應提前30日書面通知，卻又規定通知之日起15日屆滿時，系爭契約終止，該條文前後矛盾，應解為無效云云。惟上開規定雖會使提前30日書面通知成為具文，然究不影響兩造約定任意終止僅要任一方書面通知之日起15日屆滿時，系爭契約即終止之效力，被告上開所辯，無從為有利於被告之認定。

2. 綜合前述，被告不爭執其現仍占有臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓（露臺），以及1至8樓樓梯間，惟兩造間之系爭契約於107年11月28日經原告合法終止，被告自是時起已失占有權源，則原告依民法第767條第1項前段，請求被告騰空遷讓返還上開標的物，即屬有據。

㈢、原告請求被告自108年1月1日起至遷讓返還之日止，按月給付相當於租金之不當得利，有無理由暨金額若干：

1. 又按，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 條第1 項定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念。查，如前㈡、所述，被告自107年11月28日起無占有臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓、頂樓（露臺），以及1至8樓樓梯間之正當權源，且迄今仍占有使用之，依前所述，原告請求被告按月給付自108年1月1日起相當於租金之不當得利，核屬有據。

2. 又本件原告主張應以臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓之主建物及共有建物之加總面積計算被告占用之面積，被告則辯稱應以主建物登記面積計算云云。惟建物之共用部分既係供各該專有部分所有權人共同使用，被告自難謂無使用之情，是本件被告占用之面積應以各該樓層之主建物及共有建物面積加總計算，被告上開所辯，尚難採憑。又被告占用臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓之主建物及共有建物之加總面積分為20坪、116.55坪、116.55坪，有估價報告書可稽（見報告書第18頁）。參以本件系爭標的

物之租金價值，經本院囑託台新不動產估價師事務所為估價鑑定，鑑定結果認：臺北市○○區○○○路00號之1樓、3樓、6樓租金分為每坪2,545元、1,256元、1,268元，堪信為合理租金，則原告請求被告給付占用部分之相當於租金之不當得利應以每月345,072元計算（計算式：20*2,545元+116.55*1,256元+116.55*1,268元=345,072元）。據此，則自108年1月1日至本院109年4月16日言詞辯論終結之日（自108年1月1日至109年3月31日），被告應給付原告5,176,080元（計算式：345,072元*15個月=5,176,080元），並應自109年4月1日起至返還主文第1項所示標的物之日止，按月給付原告345,072元之相當於租金之不當得利。

3.被告雖抗辯系爭標的物使用限制是教堂，但估價比較標的卻是商業使用，且系爭標的物沒有面騎樓及道路之開口及開門，商業使用價值極低，估價報告並未評估，所估數額實有疑義云云。惟查，上開估價報告係以比較法即比較標的與勘估標的的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率、各項因素優劣條件之評定進行評估，而被告上開所指，已列入建物個別條件之使用限制項目、道路條件（見報告第24至27頁），是估價數額應屬可採，被告所辯，無從憑為有利於被告之認定。

五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項之約定，提前通知被告終止系爭契約，系爭契約已於107年11月28日合法終止。則原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還主文第1項所示之標的物，並依民法第179條之規定，請求被告給付如主文第2項所示相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

七、本件事證已臻明確，至被告以對估價數額有疑慮，請求另行調查證據云云，然如前所述，本院認估價報告為可採，自無就此部分另為調查之必要，被告此部分調查之聲請，並無必要，應予駁回。又兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　109　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　林立原