臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2703號

原　　告　洪秋臨
　　洪清松
　　洪川泳
000000000000000000
　　洪村鎮
　　洪潘錡
共　　同
訴訟代理人　陳振東律師
複代理人　　鄧凱元律師
被　　告　社團法人關心下一代研究會
000000000000000000
法定代理人　周南君
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　財團法人蒙特梭利啟蒙研究基金會
000000000000000000
法定代理人　林杏芬
被　　告　中國蒙特梭利文教開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　戴清富
000000000000000000
　　林杏芬
　　周文祈
000000000000000000
兼上列三人共同
訴訟代理人　周南君
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　鴻福國際開發有限公司

000000000000000000
法定代理人　戴清富
000000000000000000
　　林杏芬
　　邱美香
上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年10月15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○○○號二樓房屋騰空返還予原告。
被告應自民國一百一十年四月十七日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬伍仟伍佰貳拾肆元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔。
本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾玖萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰陸拾玖萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣參萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣玖萬伍仟伍佰貳拾肆元為原告預供擔保，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：
按公司法所稱公司負責人：在股份有限公司為董事；公司之經理人或清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前三條之規定；公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第8條第1項後段、第2項、第24條、第25條、第26條之1、第322條第1項定有明文。又有限公司

之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人時，不在此限，亦為同法第113條準用第79條所明定。經查，本件被告中國蒙特梭利文教開發股份有限公司（下稱蒙特梭利文教公司）、鴻福國際開發有限公司（下稱鴻福公司）業經臺北市政府以民國110年9月7日府產業商字第11036414700號、第11036412800號函廢止登記，依法應行清算程序，迄未向本院陳報選任之清算人，章程亦查無特別規定等情，有經濟部商工登記公示資料查詢、公司變更登記表、本院民事紀錄科查詢表可參，依前揭規定，應以被告蒙特梭利文教公司之全體董事即戊○○、丙○○、甲○○為其清算人，另應以被告鴻福公司之全體股東為其法定清算人。而被告鴻福公司廢止登記前之全體登記股東為戊○○、丙○○、吳琴萱，惟吳琴萱於97年9月3日死亡，其繼承人丁○○未辦理拋棄繼承，此有個人戶籍資料查詢結果、個人基本資料查詢結果、全戶除戶資料查詢結果、臺灣士林地方法院110年7月13日士院擎家宜字110年度查詢字第15號函在卷可稽，則應以戊○○、丙○○、丁○○為被告鴻福公司之法定清算人，並應由該等清算人分別代表被告蒙特梭利文教公司、鴻福公司，合先敘明。

二、被告鴻福公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路000號1樓至3樓房屋（下分稱系爭126號1樓、2樓、3樓房屋，合稱系爭126號房屋）及坐落土地之所有權人，原告前將同址128號及系爭126號房屋出租予訴外人李學芳作為經營幼兒園使用，而被告曾長期占用，李學芳於105年間對被告提出訴訟，於107年5月3日成立調解，約定由李學芳將系爭126號2樓、3樓房屋轉租予被告，租賃期間自107年3月1日起至109年7月31日止，並獲得原告同意。詎租期屆至後，原告

僅能收回系爭126號3樓房屋，被告拒絕遷讓系爭126號2樓房屋，至今仍占用不還。為此，爰依民法第767條、第821條、第179條規定提起本件訴訟，請求被告返還系爭126號2樓房屋，並按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）150,000元等語，並聲明：㈠被告應將系爭126號2樓房屋騰空返還予原告。㈡被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭126號2樓房屋之日止，按月給付原告150,000元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告乙○○、社團法人關心下一代研究會（下稱關心下一代研究會）、財團法人蒙特梭利啟蒙研究基金會（下稱蒙特梭利基金會）、蒙特梭利文教公司則以：李學芳、台北市私立國際蒙特梭利幼兒園（下稱蒙特梭利幼兒園）與被告關心下一代研究會、蒙特梭利基金會、蒙特梭利文教公司、福鴻公司簽訂租賃契約、合作經營契約（下分稱系爭租約、合作契約），同意被告承租系爭2、3樓房屋，並於合作經營契約約定與地主續租時，一併展延租賃期間。詎料李學芳為規避上開約定，改以他人名義與地主繼續承租，妨礙被告展延租賃期限之權利，顯係故意使條件不成就，依民法第101條規定，系爭租約、合作契約仍繼續，李學芳對原告有租賃權，被告得本於占有連鎖而使用系爭2樓房屋，並非無權占有。又原告請求之不當得利金額與系爭租約所載租金30,000元不相當，且被告僅使用系爭2樓房屋三分之一，自110年8月起亦因門鎖更換而無法進入，故被告已無占有系爭2樓房屋等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告鴻福公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出何書狀為聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按當事

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。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，最高法院著有85年度台上字第1120號判決。另原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院96年台上字第808號判決參照。本件原告為系爭2樓房屋及所坐落土地之所有權人乙節，有建物登記謄本、土地登記謄本在卷可佐（見本院109年度補字第2273號卷第19頁、第27頁），被告就此並無爭執，堪以認定。被告雖抗辯：其非無權占有，且其現已未占有系爭2樓房屋云云，經查：

1.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。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）。查被告於書狀內記載並於到庭時自承渠等遭訴外人林世偉、林佑宇等人欺騙，將物品自系爭3樓房屋搬移到系爭2樓房屋放置（見本院卷第365頁、第389頁），復參以被告乙○○前以林世偉涉犯妨害自由等罪嫌提起告訴，其告訴意旨指稱係伊開門讓林世偉進入系爭2樓房屋等語，偵查中亦陳述：1號門是伊平常開門接見客人的門，5號門平常不開，當時有三名電器人員在5號門外，林世偉想要經由2號門讓他們從5號門進來，伊不想讓他打開等語，此有臺灣臺北地方檢察署檢察官109年度偵續字第550號不起訴處分書附卷可按（見本院卷第371頁至第376頁），並經本院調取該署109年度偵字第23480號、109年度偵續字第550號偵查卷宗核閱無誤，顯見被告對系爭2樓房屋存有排除他人干涉之支配關係，可認被告對系爭2樓房屋有事實上之

管領力而為占有人甚明。被告辯稱其非占有人云云，礙難憑採。

2.被告另辯稱其與李學芳間之系爭租約有效展延，基於占有連鎖，其為有權占有云云。惟按出租人是否同意承租人轉租，依民法第443 條及土地法第100條第2款規定，應僅生出租人可否以承租人轉租為由單方面終止租賃契約問題，殊不因其同意轉租，即可使次承租人與原出租人間成立租賃關係（最高法院88年度台上字第2155號判決意旨可參）。又「轉租」乃承租人將其向出租人租得之租賃物，再出租予次承租人，約定使次承租人得就之為使用收益之謂，故承租人為轉租時，其與原出租人間原租賃關係，依舊存在，租賃權仍然屬於承租人，尚與「租賃權之讓與」不同。且承租人與次承租人間另成立新租賃關係，即轉租係承租人基於自己之權利範圍，以自己之責任而使次承租人為使用收益，亦即次承租人之租賃權係以承租人之租賃權為基礎，從而，就租賃權之取得方法而言，次承租人之租賃權，乃由於承租人之創設，為創設（設定）的取得，故出租人終止其與承租人之租賃契約時，承租人之租賃權當隨之消滅，而基於承租人之租賃權為其基礎之轉租（債權契約）自亦隨之消滅。查李學芳前訴請被告蒙特梭利基金會、蒙特梭利文教公司、福鴻公司返還房屋，因調解成立，經本院以107年度移調字第46號作成調解筆錄，約定雙方達成系爭租約所載合意，並依約履行，而系爭租約約定李學芳與蒙特梭利幼兒園將系爭2樓、3樓房屋轉租予被告關心下一代研究會、蒙特梭利基金會、蒙特梭利文教公司、福鴻公司，租賃期間自107年3月1日起至109年7月31日止，租期屆至後，渠等間並未續約；且原告與李學芳、蒙特梭利幼兒園於109年4月30日合意終止系爭126號房屋及同址128號房屋之租賃關係，此有存於臺灣臺北地方檢察署109年度偵字第23480號案卷內之房屋租賃契約終止協議書及原告提出之終止合約結算書可稽（見本院卷第355頁），則原告與李學芳、蒙特梭利幼兒園之租賃契約既經終止，次承

租人即被告關心下一代研究會、蒙特梭利基金會、蒙特梭利文教公司、福鴻公司基於與李學芳、蒙特梭利幼兒園間所定轉租契約所生之租賃權，自因為其基礎之承租人之租賃權已失其存在，而隨之消滅，被告即無繼續占有使用系爭2樓房屋之合法權源。又系爭合作契約第2條僅有如李學芳、蒙特梭利幼兒園如與原告續約時，系爭合作契約展延至續約效期之約定；系爭租約第12條亦僅約定李學芳、蒙特梭利幼兒園如與原告續租時，被告關心下一代研究會、蒙特梭利基金會、蒙特梭利文教公司、福鴻公司得以系爭租約相同條件優先承租，均未約定李學芳、蒙特梭利幼兒園有與原告續約而展延系爭租約之義務；且契約自由原則乃係私法自治精神之實踐，在此架構下，任何人非僅得依現行法律自行決定契約之內容暨形式（內容形成自由），除有強制締約之情況外，當事人亦得決定是否與他人締結契約以及訂約與否之自由（締約自由），李學芳、蒙特梭利幼兒園未與原告再締新約或續約，核屬締約自由之範疇，難認此即係以不正當行為阻止條件成就，被告前開抗辯，亦無足採。

3.準此，原告既為系爭2樓房屋所有權人，被告亦已無合法占用之正當權源，依民法第767條第1項規定，原告請求被告騰空遷讓返還系爭2樓房屋，洵屬有據。

㈡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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97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條規定，土地價額係指法定地價，建築物價額則係指依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。而所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法規定所申報之地價（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）。查被告無權占用原告所有系爭2樓房屋，其受有使用、收益房屋之利益，即無法律上原因，致原告受有損害，依前開說明，原告依不當得利之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年4月17日起（見本院卷第15頁、第45頁）按月返還相當於租金之不當得利，核屬有據。又本院審酌系爭2樓房屋位在臺北市中山區，為鋼骨造地上三層建物之第二層，屋齡約25年，周遭有購物商場、各式餐飲店、便利商店等，附近有美堤河濱公園、各級學校等公共設施，生活機能及交通堪稱便利，此有GOOGLE地圖列印畫面等資料附卷可參，並參酌被告使用系爭2樓房屋之經濟價值、所受利益等一切情狀，認以系爭2樓房屋及土地申報總價額7%計算不當得利，應屬適當。又系爭2樓房屋之課稅現值為1,022,500元，系爭2樓房屋面積為206.58平方公尺，所坐落之臺北市○○區○○段00000地號土地110年1月份之申報地價為每平方公尺74,320元等情，有建物登記謄本、土地登記謄本、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書附卷可佐。依此計算，原告得按月請求被告給付相當於租金之不當得利金額應為95,524元【計算式：〔（土地74,320元/㎡×206.58㎡＝15,353,025.6元）＋（房

屋1,022,500元）〕×7%÷12＝95,524元，元以下四捨五入】。據此，原告主張被告應按月給付無權占有所受之不當得利95,524元，要屬有據；逾此金額之請求，則非有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭2樓房屋，及依民法第179規定，請求被告自110年4月17日起至將系爭2樓房屋遷讓返還之日止，按月給付原告95,524元之不當得利，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　11　　月　　12　　日

書記官　林怡秀