

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第550號

原告 周士淵

訴訟代理人 蘇家宏律師

周依潔律師

被告 裕茂行有限公司

法定代理人 張寶龍

被告 禾杰防災有限公司

法定代理人 葉芭

共同

訴訟代理人 李衣婷律師

複代理人 王振宇律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國111年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告裕茂行有限公司應自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○號四樓之三建物遷出，並將上開建物返還原告。另應給付原告新臺幣伍拾萬伍仟捌佰元，及自民國一百一十一年二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告禾杰防災有限公司應自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○號四樓之二建物遷出，並將上開建物返還原告。另應給付原告新臺幣伍拾萬伍仟捌佰元，及自民國一百一十一年二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0號4樓之3、4樓之2建物(下各稱4樓之3、4樓之2建物，合稱系爭建物)之所有人，被告裕茂行有限公司、禾杰防災有限公司(下

各稱裕茂行公司、禾杰防災公司)前向伊承租系爭建物使用，惟自民國108年間起，被告卻以伊僅為系爭建物之借名登記出名人，其等係向實質所有權人即伊父周敏雄承租系爭建物為由，拒絕向伊繳納租金。被告既自承兩造間無租賃關係，亦未提出其他有權占有之依據，則被告占用使用系爭建物，自屬無權占有，伊得依民法第767條第1項規定，請求被告遷出返還建物。又被告於108年11月22日至110年12月31日期間(約25.29個月)無權占有使用系爭建物，按其等過往給付之租金數額每月新臺幣(下同)2萬元計算，該期間受有相當租金之利益各為50萬5,800元(20000x25.29=505800)，致伊受有同額之損害，伊亦得依民法第179條前段之規定請求返還不當得利。為此依上開規定，求為判決命(一)被告裕茂行公司自4樓之3建物遷出，返還建物予伊，並給付50萬5,800元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止法定遲延利息；及(二)被告禾杰防災公司自4樓之2建物遷出，返還建物予伊，並給付50萬5,800元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止法定遲延利息之判決。

二、被告則以：原告之父周敏雄除繼承、投資而取得為數不少之不動產，其為節省稅負，與原告成立借名登記關係，將部分不動產借名登記於原告名下，系爭建物即包含在內。周敏雄並無讓原告取得實質所有權之意思，周敏雄仍為系爭不動產之實質所有權人，則伊等與實質所有權人周敏雄逐年締結租賃契約，而承租系爭建物，自具有合法使用權限，並非無權占有，亦無不當得利情事等語，資為抗辯。

三、查原告為系爭建物登記所有權人，及兩造自108年11月22日起並無租賃關係存在，被告自該日起仍繼續占用系爭建物至今等情，為被告所不爭執，並有原告提出之建物所有權狀、經濟部商工登記公示資料及存證信函可佐（本院卷第23至33頁），堪信為真實。

四、惟原告主張被告未具合法占有權源，應遷出返還系爭建物並給付108年11月22日至110年12月31日期間之不當得利等情，

01 則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

02 (一)原告請求被告遷出返還系爭建物為有理由：

03 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
05 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
06 其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段所明定。
07 原告主張其為系爭建物登記所有權人等情，為被告所不爭
08 執，則依前揭規定，原告對於無權占有系爭建物之人，本得
09 依所有權之法律關係請求返還建物及排除妨害。被告現占有
10 使用系爭建物之事實，為兩造所不爭，被告抗辯係向系爭建
11 物實質所有人周敏雄承租而合法取得占有權源等情，既為原
12 告所否認，依上規定及舉證責任分配之原則，自應由被告就
13 其等占有之權源，負舉證責任。

14 2.被告雖就其抗辯之前揭占有權源，雖援引周敏雄對原告及周
15 士惟2人(下稱周士淵2人)提起另案所有權移轉登記事件(第
16 二審案號分別為臺灣高等法院高雄分院108年度重上字第128
17 號、臺灣高等法院109年度重上字第158號，下各稱128號、
18 158號事件)之第二審民事判決為據(本院卷第83至97頁、第
19 101至121頁，下各稱128號、158號民事判決)。然查：(1)周
20 敏雄與周士淵2人為父子關係，此為兩造所不爭。依一般經
21 驗，父母將其財產移轉登記予子女之原因及目的多端，未可
22 一概認為所有財產之移轉原因及目的均為相同。查128號事
23 件之訟爭標的並不包括系爭建物在內，此觀128號民事判決
24 甚明。則128號民事判決就周敏雄移轉其他不動產予周士淵2
25 人之原因所為判斷，在本件訴訟即無從逕予援引，自尚不足
26 作為有利被告之認定。(2)依158號民事判決觀之，周敏雄主
27 張與周士淵2人就158號事件之訟爭不動產(系爭建物亦包含
28 在內，下稱158號訟爭房地)存在借名登記關係，經第二審法
29 院審酌雙方提出之事證，認周敏雄將房地登記周士淵2人名
30 下，須支付更多所得稅與贈與稅款，無法達到周敏雄所稱借
31 名登記之節省所得稅款目的，反係節省巨額之遺產稅。另依

證人陳文芬(周敏雄配偶、周士淵2人之母)於128號事件之證詞，周敏雄係基於贈與或預為分配家產之意思移轉158號訟爭房地；依證人李雯琦(周敏雄前僱用之會計)於128號事件之證詞，周敏雄贈與房地乃在於節省遺產稅，係嗣後聽從他人教導，始主張借名關係。徵以周敏雄有能力於近年將價值甚鉅之不動產贈與毫無血緣關係之第三人黃秀貴及黃秀貴之女潘翌均，卻主張超過20年前對父子至親之周士淵2人所為不動產移轉登記係屬借名，實乖離人倫親疏常情。並認周士淵2人受贈取得房地而同意由周敏雄保管不動產所有權狀、使用收益不動產出租收入，符合人倫親情與事理之常，難憑此遽認雙方係借名關係等情，維持第一審所為周敏雄敗訴之判決，駁回周敏雄之上訴(本院卷第101至121頁)。158號民事判決認定周敏雄與周士淵2人就包含系爭建物在內之158號訟爭房地並非借名登記，自亦不足為有利被告之認定。(3)另查，被告雖聲請調取128號、158號事件卷證，然經本院調取上開卷證後，被告僅陳稱同意援用上開卷證資料等語(本院卷第171頁)，未表明所欲援用之具體訴訟資料為何，亦未說明各訴訟資料如何得以證明周敏雄確為系爭建物之實質所有權人。應認被告就其等抗辯經建物實質所有人周敏雄同意而具合法占有權源等情，並未善盡舉證責任。(4)綜上，被告既未提出占有權源之積極事證，其等抗辯就系爭建物具正當占有權源云云，即難認可採。則原告本於系爭建物所有權人地位，依民法第767條第1項規定請求被告裕茂行公司、禾杰防災公司各遷出返還4樓之3、4樓之2建物，自屬有據，應予准許。

(二)原告得請求被告各返還不當得利50萬5,800元本息

1.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條前段定有明文。又無權占有他人不動產，受有占有該不動產之利益，其應返還之價額應與客觀之租金相當(最高法院111年度台上字第181號裁定意旨參照)。查被告占有系爭建物未具合法占有權源，已如前述；原告主張

01 被告占有期間以108年11月22日至110年12月31日計，共約
02 25.29個月等情，亦為被告所不爭。應認被告於上開期間因
03 占有使用系爭建物而受有利益，致原告受有相當於租金之損
04 害。又兩造就被告過往繳納租金數額為每月2萬元之事實，
05 並無爭執，被告目前以相同租金價格向周敏雄承租系爭建物
06 乙情，亦有被告提出之房屋租賃契約書可稽(本院卷第125至
07 132頁)。應認原告主張按每月2萬元之金額計算被告108年11
08 月22日至110年12月31日期間所受相當於租金之利益，合計
09 50萬5,800元($20000 \times 25.29 = 505800$)，核屬可採。從而原告
10 依民法第179條規定，請求被告裕茂行公司、禾杰防災公司
11 各返還上開數額之不當得利，洵屬有據，應予准許。

12 2.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
17 但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其
18 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民
19 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
20 查原告本件請求係以支付金錢為標的，其給付並無確定期
21 限，依上開規定，被告應自受催告而未給付時起，負遲延責
22 任。原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年2月25日
23 (送達證書附於本院卷第43、45頁)起至清償日止，加付法定
24 利率即週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

25 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條前段規定，
26 請求被告裕茂行公司、禾杰防災公司分別遷出返還4樓之3、
27 4樓之2建物予原告，並分別給付50萬5,800元及自111年2月
28 25日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
29 予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
31 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此

01 敘明。
02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
03 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
04 民事第八庭 法 官 鄧晴馨
05 以上正本係照原本作成。
06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
09 書記官 林鈞婷