

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第279號

原告 羅萱又

訴訟代理人 劉迦安律師

范瑋峻律師

被告 聯輝國際有限公司

兼上一人

法定代理人 吳莉莉

被告 王瑛妙即東京屋拉麵店

參加人 李翁櫻

訴訟代理人 陳威良

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳莉莉、聯輝國際有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上、門牌號碼：臺北市○○區○○街○○段○○巷○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，被告聯輝國際有限公司並應辦理公司所在地變更登記自上址遷出。

被告東京屋拉麵店即王瑛妙應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上、門牌號碼：臺北市○○區○○街○○段○○巷○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人。

被告吳莉莉應給付原告及其他全體共有人新臺幣壹拾陸萬元，及自民國一百十一年三月二十二日起至清償日止，按年息百分之五

01 計算之利息，並由原告代為受領，並應自民國一百十一年三月二
02 十二日起至遷讓返還第一項聲明所示房屋之日止，按月給付原告
03 及其他全體共有人新臺幣貳萬元。

04 被告東京屋拉麵店即王瑛妙應給付原告及其他全體共有人新臺幣
05 壹拾陸萬元，及自民國一百十一年三月二十二日起至清償日止，
06 按年息百分之五計算之利息，並由原告代為受領，並應自民國一
07 百十一年三月二十二日起至遷讓返還第一項聲明所示房屋之日
08 止，按月給付原告及其他全體共有人新臺幣貳萬元。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用由被告吳莉莉、聯輝國際有限公司負擔二分之一，餘由
11 被告王瑛妙負擔。

12 本判決第一項、第三項於原告以新臺幣貳佰陸拾壹萬元預供擔保
13 後，得假執行：但被告吳莉莉、聯輝國際有限公司如以新臺幣柒
14 佰捌拾肆萬貳仟伍佰肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 本判決第二項、第四項於原告以新臺幣貳佰陸拾壹萬元預供擔保
16 後，得假執行：但被告東京屋拉麵店即王瑛妙如以新臺幣柒佰捌
17 拾肆萬貳仟伍佰肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序部分：

21 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
22 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
23 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
24 第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴
25 之聲明第4至7項原係請求「四、被告吳莉莉應給付原告及其
26 他全體共有人新臺幣（下同）272,300元暨自起訴狀繕本送
27 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告
28 代為受領。五、被告王瑛妙即東京屋拉麵店應給付原告及其
29 他全體共有人272,300元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清
30 償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。六、
31 被告吳莉莉應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項聲明

01 所示房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人3萬元。
02 七、被告王瑛妙即東京屋拉麵店應自起訴狀繕本送達之翌日
03 起至返還第二項聲明所示房屋之日止，按月給付原告及其他
04 全體共有人3萬元。」（見本院卷第9至10頁）；茲按坐落臺
05 北市○○區○○段○○段000000000地號土地上、門牌號
06 碼：臺北市○○區○○街0段00巷0○0號房屋（臺北市○○
07 區○○段○○段0000000000號，以下分稱系爭3號1樓、系爭
08 5號1樓，合稱為系爭不動產）附近（以臺北市中正區漢口街
09 一段查詢）之租金行情，約為每坪2,500元，系爭不動產一
10 樓面積90.02平方公尺（換算坪數約為27.23坪，計算公式：
11 90.02平方公尺 $\times$ 0.3025=27.23105坪），系爭不動產一樓每
12 月合理租金約68,000元（計算公式：2,500元 $\times$ 27.23坪=
13 68,075元），由被告吳莉莉、王瑛妙即東京屋拉麵店二人平
14 分使用；遂於民國111年4月1日以民事聲明更正暨準備狀將
15 上開聲明第4至7項變更為「四、被告吳莉莉應給付原告及其
16 他全體共有人272,000元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清
17 償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。五、
18 被告王瑛妙即東京屋拉麵店應給付原告及其他全體共有人
19 272,000元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
20 息5%計算之利息，並由原告代為受領。六、被告吳莉莉應
21 自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項聲明所示房屋之日
22 止，按月給付原告及其他全體共有人34,000元。七、被告王
23 瑛妙即東京屋拉麵店應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第
24 二項聲明所示房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人
25 34,000元。」（見本院卷第180至181頁），經核其原訴與變
26 更訴之聲明之基礎事實同一，且原告所為減縮或擴張應受判
27 決事項之聲明部分，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核
28 與前揭規定並無不合，故原告所為訴之變更為合法，應予准
29 許。

30 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
31 法律上利害關係之第三人；又就兩造之訴訟有法律上利害關

01 係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參
02 加，民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項定有明文。所謂
03 法律上利害關係，係指兩造裁判之效力依法及於該第三人或
04 兩造裁判效力雖不及之，但參加人之法律上地位，將因當事
05 人一造之敗訴，依該判決之內容（包括法院就訴訟標的之判
06 斷，及判決理由中對某事實或法律關係存否之判斷）直接或
07 間接受有不利益；反之，若該當事人勝訴，即可免受此不利
08 益者而言。茲訴外人李翁櫻（下稱李翁櫻）與其配偶李昌炎
09 暨原告、其餘共有人即訴外人李承翰、李佳翰、李觀庭（下
10 稱李承翰、李佳翰、李觀庭）曾於109年8月10日簽署「協議
11 書」（下稱系爭協議書），依系爭協議書第2條之約定，原
12 告與其餘共有人李承翰、李佳翰、李觀庭同意將系爭3號1
13 樓、系爭5號1樓之租金作為李昌炎、李翁櫻夫妻之奉養金，
14 李昌炎乃將系爭3號房屋1樓出租予被告吳莉莉之配偶即訴外
15 人廖炳倫（下稱廖炳倫），再交由被告吳莉莉於該處經營被
16 告聯輝國際有限公司（下稱聯輝公司），並被告聯輝公司所
17 在地登記於該處，李翁櫻則將系爭5號房屋1樓出租予被告王
18 瑛妙於該處經營東京屋拉麵店等情，李翁櫻遂於111年4月29
19 日具狀主張其乃系爭3、5號房屋之租金收益人等情事，就本
20 件訴訟有法律上利害關係，為輔助被告等人起見，爰依民事
21 訴訟法第58條第1項規定參加訴訟，於法並無不合，應予准
22 許。

23 貳、實體部分：

24 一、原告起訴主張：

25 (一)原告與李承翰、李佳翰、李觀庭等四人於93年6月16日共同
26 繼承取得系爭3號1樓、系爭5號1樓房屋所有權，嗣上揭房屋
27 曾於94年10月4日以信託為名義登記予李昌炎，斯時李昌炎
28 以信託管理為目的，與其配偶李翁櫻將該等房屋分別出租予
29 被告吳莉莉、王瑛妙，渠等乃分別於系爭3號1樓、系爭5號1
30 樓經營聯輝公司與東京屋拉麵店，原告等人於109年8月14日
31 塗銷上揭信託註記時得知被告與李昌炎、李翁櫻間所簽訂

01 「房屋租賃契約書」尚未屆期，原抱持友善態度欲待該等租
02 約期限屆滿後再行收回該等房屋，詎被告竟於租約到期後，
03 仍繼續無權占有使用系爭3號1樓、系爭5號1樓迄今，雖原告
04 曾分別於110年10月20日以國史館郵局第000525號、第
05 000524號存證信函限期催告被告聯繫協商租賃事宜，並向本
06 院聲請調解程序，惟均遭拒絕。又系爭3號1樓、系爭5號1樓
07 房屋之其餘共有人李承翰、李佳翰、李觀庭業已將該等房屋
08 租賃事宜均委託原告全權代理，原告爰依民法第767條第1項
09 前段之物上請求權、第821條等規定，請求被告應分別自系
10 爭3、5號1樓房屋遷出、將該等房屋騰空遷讓返還予原告，
11 被告聯輝公司並應辦理公司地址遷出變更登記；另得依民法
12 第179條不當得利返還請求權之規定請求被告於110年5月21
13 日至111年1月20日共計8月期間無權占有系爭房屋所受相當
14 於租金之不當利益272,000元，並應分別自起訴狀繕本送達
15 之翌日起至遷讓返還該等房屋之日止，按月給付原告相當於
16 租金之不當得利等情，原告聲明第1至7項之請求權基礎、暨
17 聲明第4至7項請求不當得利金額之計算公式均詳如附表所
18 示。

19 (二)為此聲明：

- 20 1. 被告吳莉莉應將系爭3號1樓房屋騰空遷讓返還原告及其他
21 全體共有人。
- 22 2. 被告聯輝公司應將系爭3號1樓房屋騰空遷讓返還原告及其
23 他全體共有人，並辦理公司所在地變更登記自上揭房屋遷
24 出。
- 25 3. 被告王瑛妙即東京屋拉麵店應將系爭5號1樓房屋騰空遷讓
26 返還原告及其他全體共有人。
- 27 4. 被告吳莉莉應給付原告及其他全體共有人272,000元，暨
28 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
29 之利息，並由原告代為受領。
- 30 5. 被告王瑛妙即東京屋拉麵店應給付原告及其他全體共有人
31 272,000元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。

02 6. 被告吳莉莉應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項聲
03 明所示房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人
04 34,000元。

05 7. 被告王瑛妙即東京屋拉麵店應自起訴狀繕本送達之翌日起
06 至返還第二項聲明所示房屋之日止，按月給付原告及其他
07 全體共有人34,000元。

08 8. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

09 二、被告聯輝公司、吳莉莉均抗辯略以：

10 (一)系爭3號1樓房屋係由被告吳莉莉之配偶廖炳倫約自102年5月
11 間向參加人之配偶李昌炎承租，每月租金2萬元均有按期給
12 付，且該房屋修繕事宜亦係由參加人負責，誠與原告無涉。
13 實則原告為參加人之前媳婦，系爭3號1樓房屋原屬參加人所
14 有，因原告對參加人夫婦提起涉犯偽造文書罪嫌之刑事告
15 訴，嗣經臺灣臺北地方檢察署檢察官以109年度偵字第4442
16 號為不起訴處分，參加人始同意將系爭3號1樓房屋所有權移
17 轉登記予原告及李承翰、李佳翰、李觀庭等人，然就上揭房
18 屋之出租管理及租金收取事宜仍由參加人處理，此有系爭協
19 議書附卷可憑，況本件訴訟進行期間，因系爭房屋2樓整
20 修，導致水泥塊掉落，且造成天花板多處漏水情形，原告均
21 出面處理，反係由參加人及其女婿陳威良出面修繕，堪認參
22 加人方係有權出租系爭3號1樓房屋之人，被告吳莉莉、被告
23 聯輝公司占有使用系爭3號1樓房屋要難認定有何無權占有之
24 情形，原告主張應返還不當得利云云，亦無可採。

25 (二)為此均聲明：

26 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

27 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、被告王瑛妙即東京屋拉麵店抗辯則略以：

29 (一)被告王瑛妙即東京屋拉麵店向參加人承租系爭5號1樓房屋使
30 用已長達10年之久，每月租金2萬元均係給付予參加人，且
31 該房屋修繕事宜亦係由參加人負責，誠與原告無涉。實則原

告為參加人之前媳婦，系爭3號1樓房屋原屬參加人所有，因原告對參加人夫婦提起涉犯偽造文書罪嫌之刑事告訴，嗣經臺灣臺北地方檢察署檢察官以109年度偵字第4442號為不起訴處分，參加人始同意將系爭3號1樓房屋所有權移轉登記予原告及李承翰、李佳翰、李觀庭等人，然就上揭房屋之出租管理及租金收取事宜仍由參加人處理，此有系爭協議書附卷可憑，況本件訴訟進行期間，因系爭房屋2樓整修，導致水泥塊掉落，且造成天花板多處漏水情形，原告均出面處理，反係由參加人及其女婿陳威良出面修繕，堪認參加人方係有權出租系爭3號1樓房屋之人，被告王瑛妙占有使用系爭5號1樓房屋要難認定有何無權占有之情形，原告主張應返還不當得利云云，亦無可採。

(二)為此聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、參加人則陳述意見略以：緣原告先夫暨李承翰、李佳翰、李觀庭之父即訴外人李炳寬（下稱李炳寬）係參加人之子，暨其坐落土地原為參加人所購買，借名登記於李炳寬名下，故系爭不動產等房屋之租金收益皆係供參加人與李昌炎夫婦作為生活費之用，嗣李炳寬於92年間過世後，參加人與李炳寬間借名登記關係雖已消滅，然因房屋租金仍係供參加人夫婦生活費使用，故未向李炳寬之全體繼承人請求返還房屋及辦理所有權移轉登記；詎原告竟對參加人夫婦提起涉犯偽造文書罪嫌之刑事告訴，嗣經臺灣臺北地方檢察署檢察官以109年度偵字第4442號為不起訴處分書為不起訴處分確定，參加人夫婦為使原告與子女李承翰、李佳翰、李觀庭等人生活亦能獲得保障，遂另於109年8月10日就系爭不動產以及臺北市○○區○○路000號地下二樓房屋達成協議並簽立系爭協議書，依系爭協議書之第2條約定，原告暨其子女李承翰、李佳翰、李觀庭等人同意就系爭不動產之租金收入，於前五年內扣除稅金後由參加人及李昌炎收取，自第六年起至參加

01 人、李昌炎百年後，由原告給付參加人、李昌炎每月至少3
02 萬元等節，堪認原告簽署系爭協議書已知悉系爭不動產之租
03 約業已存在多年，且關於系爭不動產稅金、出租、修繕事宜
04 向來皆由參加人、李昌炎處理，租金向來亦皆由參加人、李
05 昌炎收取，況系爭協議書未約定系爭不動產出租事宜係由原
06 告決定或處理，足徵系爭不動產係由參加人夫婦出租並收取
07 租金並無不當等語置辯。

08 五、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第208至212頁、第
09 326頁）

10 (一)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地暨其上同小段
11 660建號建物即門牌號碼：臺北市○○區○○街0段00巷0○○
12 號房屋（即系爭房地）登記所有權人為原告、李承翰、李佳
13 翰、李觀庭（權利範圍各為4分之1）（見本院卷第41至52
14 頁）。

15 (二)原告（原名羅逸珍）及李承翰、李佳翰、李觀庭係因繼承於
16 93年6月16日登記為系爭房地共有人（權利範圍各為4分之
17 1，見本院卷第17至19頁），於94年10月4日因信託登記所有
18 權予李昌炎、參加人（見本院卷第19頁），於109年8月14日
19 塗銷信託登記，回復所有權登記為原告（原名羅逸珍）及李
20 承翰、李佳翰、李觀庭共有（權利範圍各為4分之1，見本院
21 卷第23至25頁）。

22 (三)系爭系爭3 號1 樓目前為被告吳莉莉現實占有中，於該處經
23 營被告聯輝公司，該處為被告聯輝公司之公司登記處所。

24 (四)系爭系爭5 號1 樓目前為被告東京屋拉麵店即王瑛妙現實占
25 有中，於該處經營被告東京屋拉麵店。

26 (五)被告吳莉莉、聯輝公司有於110年10月21日收到原告所寄發
27 原證9之國史館郵局525號存證信函（見本院卷第79至82
28 頁）。

29 (六)被告王瑛妙即東京屋拉麵店有於110年10月21日收到原證9之
30 國史館郵局524號存證信函（見本院卷第83至86頁）。

31 (七)李昌炎將系爭3號1樓出租予被告吳莉莉之夫即廖炳倫，交由

01 吳莉莉於該處經營被告聯輝公司，並將被告聯輝公司之公司
02 登記地登記為該處。

03 (八)參加人將系爭5 號1 樓出租予被告王瑛妙，由被告王瑛妙於
04 該處經營東京屋拉麵店（見本院卷第219頁以下）。

05 六、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

06 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
07 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權
08 之虞者，得請求防止之」、「各共有人對於第三人，得就共
09 有物之全部為本於所有權之請求」、「但回復共有物之請
10 求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第767條第1項、
11 第821條第1項、第2項定有明文。次按「以無權占有為原
12 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
13 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
14 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
15 正當權源之事實證明之」，有最高法院85年度台上字第1120
16 號判決要旨參照。承上，系爭3號1樓房屋、系爭5號1樓房屋
17 之登記所有權人為原告、李承翰、李佳翰、李觀庭（權利範
18 圍各為4分之1），此為兩造所不爭執，並有土地暨建物登記
19 第一類謄本附卷足憑（見本院卷第41至52頁），自堪採信為
20 真實，依前揭說明，被告吳莉莉、聯輝公司應就占有系爭3
21 號1樓房屋之合法權源、被告王瑛妙應就其占有系爭5號1樓
22 房屋之合法權源負舉證之責，原告無須舉證證明被告為無權
23 占有，合先敘明。

24 (二)再按「債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，固為民
25 法第199條所明定；然債之關係，存在於雙方當事人間，僅
26 具相對性，並無排他性」、「債權契約為特定人間之權利義
27 務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約
28 以外之第三人，此為債之相對性原則」有最高法院87年度台
29 抗字第231號民事、96年度台上字第1809號民事裁判意旨參
30 照）。被告吳莉莉、聯輝公司雖抗辯稱系爭3號1樓房屋係由
31 被告吳莉莉之夫廖炳倫向李昌炎承租，再將之交由被告吳莉

01 莉於該處經營被告聯輝公司，被告王瑛妙則抗辯系爭5 號1
02 樓係由其向參加人承租並於該處經營東京屋拉麵店，均係
03 「有權占有」，並分別提出廖炳倫與李昌炎所簽訂之房屋租
04 賃契約書（見本院卷第245至270頁）及被告王瑛妙與參加人
05 所簽訂之房屋租賃契約書（見本院卷第217至2242頁）附卷
06 為憑，然依前揭說明，上揭房屋租賃契約係屬債權契約，基
07 於債之相對性原則，僅於該契約當事人間發生效力，尚不能
08 據此對原告主張亦有拘束力，而屬有權占有；況觀諸卷附系
09 爭協議書第2條：「甲方（即原告、李承翰、李佳翰、李觀
10 庭）同意於上述房屋及其基地於回復登記為所有權人後；五
11 年內，就漢口街一樓店面所收取的租金，扣除稅費後之全
12 數，定時匯入乙方（即參加人、李昌炎）共同所指定之帳戶
13 以作為奉養金使用。第六年開始至乙方百年為止，上述扣除
14 相關稅費後之租金收入的半數（至少新台幣參萬元整），仍
15 繼續定時匯入乙方共同指定之帳戶（如附件銀行帳戶影本）
16 做相同目的之利用。其餘則作為本約所指不動產之修繕、增
17 添相關設備之基金」之約定內容（見本院卷第169頁），系
18 爭3號1樓房屋、系爭5號1樓房屋之所有權人即原告與李承
19 翰、李佳翰、李觀庭僅同意將就上揭房屋收取之租金，扣除
20 稅費後之全數匯入參加人、李昌炎指定帳戶作為奉養金使
21 用，並未將系爭3號1樓房屋、系爭5號1樓房屋之使用收益暨
22 出租權全權授予參加人、李昌炎行使，是尚難以原告、李承
23 翰、李佳翰、李觀庭與參加人、李昌炎曾簽署系爭協議書，
24 而遽以採認被告係有有權使用；被告復無法提出其他證據證
25 明渠等係有權使用系爭3號1樓房屋、系爭5號1樓房屋，則原
26 告請求被告吳莉莉、聯輝公司應將系爭3號1樓房屋騰空遷讓
27 返還原告及其他全體共有人被告聯輝公司並應辦理公司所在
28 地變更登記自上揭房屋遷出，被告王瑛妙即東京屋拉麵店應
29 將系爭5號1樓房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，自
30 屬有據，應予准許。

31 (三)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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
02 法第179條定有明文。再按「依不當得利之法則請求返還不
03 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
04 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
05 非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能
06 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無
07 權占有人返還占有土地所得之利益，參照本院六十一年台上
08 字第一六九五號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金
09 額為限」、「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法
10 律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請
11 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損
12 害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。
13 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
14 利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求
15 人主觀上所受之損害為斷」，有最高法院94年度台上字第
16 1094號、104年度台上字第715號民事判決意旨可資參照。經
17 查：

18 1.經查，被告吳莉莉、聯輝公司於110年5月21日至111年1月
19 20日共計8月期間無權占有系爭3號1樓房屋，被告王瑛妙
20 於110年5月21日至111年1月20日共計8月期間無權占有系
21 爭5號1樓房屋，均如前述，而系爭3號1樓房屋、系爭5號1
22 樓房屋之其餘共有人即李承翰、李佳翰、李觀庭已將該房
23 屋租賃部分事宜，全權委託原告處理，有兩造不爭執其真
24 正之原證6委託書附卷足憑（見本院卷第65至68頁），至
25 原告自得請求被告返還無權占有上揭房屋所受相當於租金
26 之不當利益，並由原告代為受領。

27 2.原告雖以原證10之591租屋網租金行情擷圖（見本院卷第
28 87頁），主張被告就無權占有上揭房屋所受相當於租金之
29 不當利益每月應為34,000元云云；惟查，原證10之591租
30 屋網租金行情擷圖（見本院卷第87頁）僅係臺北市漢口街
31 鄰近地區某房屋之招租價額，並非實際成交租金價格，且

租金之價格實受租賃房屋坐落位置、屋齡、戶型、戶數及鄰近周遭環境等諸多因素影響，非可一概而論，自不能僅憑原證10之591租屋網租金行情擷圖（見本院卷第87頁）即遽以推論系爭房屋之合理租金應為每月34,000元。再查，李昌炎係以每月2萬元之價額將系爭3號1樓出租予廖炳倫，參加人則以每月2萬元之價額將系爭5號1樓出租予被告王瑛妙，有兩造不爭執其真正之廖炳倫與李昌炎所簽訂之房屋租賃契約書（見本院卷第245至270頁）及被告王瑛妙與參加人所簽訂之房屋租賃契約書（見本院卷第217至2242頁）為憑，是認系爭3號1樓房屋、系爭5號1樓房屋之合理租金應為每月2萬元，從而被告吳莉莉、聯輝公司於110年5月21日至111年1月20日共計8月期間無權占有系爭3號1樓房屋，被告王瑛妙於110年5月21日至111年1月20日共計8月期間無權占有系爭5號1樓房屋，所受相當於租金之不當利益均為16萬元（計算公式：2萬元×8月＝16萬元），另本件民事起訴狀均係於111年3月21日送達被告，有本院送達證書附卷足憑（見本院卷第141至143頁），是以，原告依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告吳莉莉、聯輝公司應給付原告及其他全體共有人16萬元，及自111年3月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領，並應自111年3月22日起至遷讓系爭3號1樓房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人2萬元，請求被告王瑛妙應給付原告及其他全體共有人16萬元，及自111年3月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領，並應自111年3月22日起至遷讓系爭5號1樓房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人2萬元，核屬有據，應予准許，逾此部分，則無理由，不應准許。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項之物上請求權及民法第179條之不當得利法律關係，所為如主文第1至4項所示之請求，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁

01 回。

02 八、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
03 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定
04 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲
05 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

06 九、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
07 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
08 明。

09 十、據上論結，本件原告之訴為一部理由、一部無理由，依民事
10 訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
12 民事第四庭 法 官 李家慧

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
17 書記官 王怡茹

18 附表：

19 壹、就各項聲明與請求權基礎，羅列如下：

編 號	聲 明	請求權基礎
訴之聲明一	被告吳莉莉應將系爭3號1樓房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人。	民法第767條第1項前段與中段、第821條規定
訴之聲明二	被告聯輝公司應將系爭3號1樓房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人，並辦理公司所在地變更登記自上揭房屋遷出。	民法第767條第1項前段與中段、第821條規定
訴之聲明三	被告王瑛妙即東京屋拉麵店應將系爭5號1樓房屋騰空遷讓返還原告及其他全體共有人。	民法第767條第1項前段與中段、第821條規定
訴之聲明四	被告吳莉莉應給付原告及其他全	民法第179條、最高法院61年

	體共有人272,000元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。	台上字第1695號判例
訴之聲明五	被告王瑛妙即東京屋拉麵店應給付原告及其他全體共有人272,000元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。	民法第179條、最高法院61年台上字第1695號判例
訴之聲明六	被告吳莉莉應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項聲明所示房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人34,000元。	民法第179條
訴之聲明七	被告王瑛妙即東京屋拉麵店應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第二項聲明所示房屋之日止，按月給付原告及其他全體共有人34,000元。	民法第179條

貳、訴之聲明四至七，請求不當得利金額之計算公式：

編號	項目名稱	期間（民國）	請求金額（新臺幣）
訴之聲明四	不當得利 （吳莉莉）	自110年5月21日 至111年1月20日 止，共計8月期間	272,000元 （計算公式：68,000元×8個月＝544,000元；544,000元÷2＝272,000元）
訴之聲明五	不當得利 （王瑛妙即東京屋拉麵店）	自110年5月21日 至111年1月20日 止，共計8月期間	272,000元 （計算公式：68,000元×8個月＝544,000元；544,000元÷2＝272,000元）
			系爭不動產一樓每月租金約68,000元（計算公式：2,500

訴之聲明六	不當得利 (吳莉莉)	自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項聲明所示房屋之日止	元 $\times 27.23$ 坪 $= 68,075$ 元)； 二人平分使用，一人每月應負擔 $34,000$ 元(計算式： $68,000$ 元 $\div 2 = 34,000$ 元)
訴之聲明七	不當得利 (王瑛妙即東京屋拉麵店)	自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第二項聲明所示房屋之日止	系爭不動產一樓每月租金約 $68,000$ 元(計算公式： $2,500$ 元 $\times 27.23$ 坪 $= 68,075$ 元)； 二人平分使用，一人每月應負擔 $34,000$ 元(計算公式： $68,000$ 元 $\div 2 = 34,000$ 元)