

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第277號

原告 吳若葳

訴訟代理人 許哲涵律師

被告 明利照明工程傳播股份有限公司

法定代理人 吳惠華

訴訟代理人 陳崇善律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○弄○號一樓及地下室房屋遷讓返還予原告。

二、被告應自民國一一二年五月五日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟陸佰零捌元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾玖萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾柒萬伍仟伍佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告就各到期部分以新臺幣捌仟捌佰柒拾元為被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如以新臺幣貳萬陸仟陸佰零捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即

01 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。當事人不
02 聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，
03 民事訴訟法第170條、175條、第178條分別定有明文。次按
04 公司法所稱公司負責人：在股份有限公司為董事；董事長對
05 外代表公司；董事長因故不能行使職權時，由副董事長代理
06 之；無副董事長時，由董事長指定常務董事一人代理之；其
07 未設常務董事者，指定董事一人代理之；董事長未指定代理
08 人者，由常務董事或董事互推一人代理之；公司法第8條第1
09 項後段、第208條第3項定有明文。本件原告於民國111年11
10 月18日起訴時，被告法定代理人即董事長為吳劉妹，被告亦
11 設有副董事長一職，並由吳惠華擔任該職務，有股份有限公
12 司變更登記表在卷可稽（本院卷第71、73頁）；嗣於112年2
13 月13日被告以民事答辯狀陳明吳劉妹因故無法執行職務，業
14 經訴外人吳政倫向本院聲請監護宣告審理中（本院卷第83
15 頁），依前開公司法之規定，應由吳惠華聲明承受訴訟，惟
16 吳惠華未依法聲明承受訴訟，經本院依職權於113年4月9日
17 裁定命其承受訴訟（本院卷第193頁），合先敘明。

18 二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
19 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
20 255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明第2項：被告
21 應自110年3月1日起至遷讓返還房屋（即臺北市○○區
22 ○○○路0段00巷00弄0號1樓及地下室之房屋，下稱系爭房
23 屋）之日止，按月（原告誤載為按日）給付原告新臺幣（下
24 同）8萬9009元（本院卷第9頁）；嗣於本院審理中，將上開
25 訴之聲明擴張為被告應自110年3月1日起至遷讓返還房屋之
26 日止，按月給付原告12萬4594元（本院卷第91頁），依前揭
27 說明，自應准許。

28 貳、實體部分：

29 一、原告主張：伊於110年1月31日因信託取得系爭房屋及其坐落
30 基地（下合稱系爭房地），並於110年2月9日辦理系爭房地
31 所有權登記。然系爭房屋遭被告無權占用，伊自得依民法第

767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋。被告提出之被證2同意書（下稱系爭同意書）雖載：吳正倫（即信託委託人即原告之父）願將臺北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓提供給母親（即吳劉妹）使用等語，並非借與被告使用，也未載明紀金蓮（即另一信託委託人即原告之母）亦提供給吳劉妹使用，況系爭房地已移轉登記予伊所有，系爭同意書既未有伊之簽名，其內容自不拘束伊。縱認得拘束伊，伊得依民法第472條第1款規定終止使用借貸後，請求返還系爭房屋，或依民法第470條第2項規定請求返還系爭房屋。又被告占用系爭房屋，自亦負有返還相當於租金之不當得利，爰請求被告按月給付12萬4594元。為此，爰依民法第767條第1項前段、第470條第2項、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及按月給付不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還伊。(二)被告應自110年3月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付伊12萬4594元。(三)願提供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭同意書，被告及吳文城、吳劉妹與原告的信託委託人吳政倫、紀金蓮就系爭房屋有使用借貸關係，使用借貸人包含被告、吳文城、吳劉妹。被告同意原告以112年5月1日民事準備(一)狀送達被告時（即112年5月4日）作為原告終止使用借貸意思表示到達時點。原告主張相當租金不當得利，應該以土地法相關規定為依據，且要以原告行使借貸關係之終止權後才開始起算。又系爭房屋附近房屋已經相當老舊，故應該以年息5%計算即可等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)關於原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

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，民法第767條第1項前段定有明文。次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物

之契約；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第464條、第470條第2項分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被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正當權源之事實證明之（最高法院85年度臺上字第1120號民事判決意旨參照）。即被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認原告之請求為有理由。

2. 查，系爭房屋於110年2月9日以信託為原因由吳正倫、紀金蓮名下移轉登記予原告，原告現為系爭房屋之所有權人，業據其提出建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷第17頁），且為被告所不爭執（本院卷第158頁），堪認屬實。被告雖辯稱依系爭同意書，被告及吳文城、吳劉妹與原告的信託委託人吳政倫、紀金蓮就系爭房屋有使用借貸關係，使用借貸人包含被告、吳文城、吳劉妹等語。審酌吳政倫、紀金蓮以信託為原因，移轉系爭房屋所有權至原告名下，而信託乃委託人為自己或第三人之利益，將信託財產移轉於受託人，由受託人管理或處分，以達成一定經濟上或社會上之目的之行為，故原告之權限，當受限於原所有權人已同意占用或居住使用系爭房屋之權限。惟依系爭同意書所載：「本人吳政倫願意將所有中山北路2段65巷24弄2號1樓提供給母親（玉秀）重新裝潢使用。（現在是明利公司倉庫）…。使用期間無限。此呈父親文城收執。同意人：吳政倫。連署人：紀金蓮」等語（本院卷第99頁），兩造間就系爭房屋係屬不定期使用借貸關係，且不能依借貸之目的，而定其期限，依民法第470條第2項規定，原告即得隨時終止使用借貸關係，而原告已以民事準備(一)狀繕本之送達做為終止使用借貸關係之意思表示，業經被告於112年5月4日收受該繕本，有郵件收件回執在卷足憑（本院卷第175頁），則兩造間關於系爭房屋之使用借貸關係於112年5月4日已經終止，被告繼續占有使

01 用系爭房屋，即屬無權占有。因此，原告依民法第767條第1
02 項前段之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

03 (二)關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

04 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
05 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
06 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用
07 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
08 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨可資參
09 照）。查，被告占有使用系爭房屋之占有權源即前揭使用借
10 貸契約，已於112年5月4日消滅，則被告斯時起即占有系爭
11 房屋受有不當得利，並因而致原告受有損害，是原告依民法
12 第179條規定，請求被告給付自於112年5月5日起至遷讓返還
13 系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，核屬有
14 據，逾此範圍請求，並無可採。

15 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
16 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。且本條所
17 稱土地價額及建築物價額，係指法定地價及依該管直轄市或
18 縣（市）地政機關估定之建築物價額而言，此為土地法施行
19 法第25條所明定。而依土地法第148條規定，土地所有權人
20 依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項
21 所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。又基地租金之數
22 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
23 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
24 項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字
25 第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭房屋位處臺北市中
26 山區，附近有捷運站、醫院、國小、公園等情，有Google地
27 圖截圖畫面在卷可佐（本院卷第163至165頁），惟系爭房屋
28 之屋齡已達50餘年（本院卷第17頁），相當老舊，認原告主
29 張相當於租金之損害，應以系爭房地申報總價年息6%計算
30 為適當。本院參酌臺北市政府地政局依【地價調查估計規
31 則】之建物現值計算公式計算即建物現值＝建物單價×【1—

(年折舊率×經歷年數)】×建物面積之估定建物之標準，認系爭房屋依該管地政機關估定之價額為87萬5511元（本院卷第161頁）。另查系爭房屋所坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地之基地部分為195平方公尺，原告之權利範圍為1/4，111年度之申報地價為每平方公尺9萬1200元等情，有土地登記第一類謄本可按（本院卷第21頁）。依此計算，原告請求被告給付自於112年5月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2萬6608元【計算式：（195平方公尺×9萬1200元×1/4＋87萬5511元）×6%×1/12＝2萬6608元】，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第470第2項、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並自於112年5月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6608元，為有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：本院審理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部分，僅係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，本院審酌本件起訴時此部分屬民事訴訟法第77條之2第2項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件訴訟費用。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日

民事第二庭 法 官 王子平

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日

04 書記官 林霈恩