

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5101號

原告 謝旭蕙

訴訟代理人 陳佑仲律師

被告 摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

法定代理人 陳柏村

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年3月14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○○街○段○○○號六樓之五房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國一百一十三年一月一十七日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟貳佰元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰肆拾捌萬玖仟伍佰貳拾陸元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰肆拾陸萬捌仟伍佰柒拾捌元為原告供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於每月履行期屆至，原告以新臺幣壹萬捌仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行，但被告如按月以新臺幣伍萬伍仟貳佰元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空遷讓門牌號碼臺北市○○區○○街○段00號6樓之5之房屋（下稱

01 系爭房屋)予原告，核屬因不動產物權涉訟，而系爭房屋坐
02 落本院管轄區域內，依上揭規定，本事件乃專屬本院管轄。

03 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
05 查原告起訴時訴之聲明第1、2項原為：「(一)被告應將門牌號
06 碼『臺北市○○區○○街○段00號6樓之5』房屋，清空遷讓
07 返還原告；(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至訴之聲明第
08 一項房屋清空遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣（下
09 同）55,200元」，嗣其調整文字，而更正上開聲明為如後所
10 示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷第79
11 頁），核屬補充及更正事實上之陳述，尚非訴之變更或追
12 加，於法核無不符，應予准許。

13 三、本件被告經合法通知均未於最後言詞辯論期日到場，核無民
14 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
15 造辯論而為判決。

16 貳、實體事項

17 一、原告起訴主張：訴外人高絲旅股份有限公司（下稱高絲旅公
18 司）前向其承租其名下之系爭房屋作為營運旅宿使用，約定
19 租賃期限為民國103年7月1日起至115年6月30日止，共12
20 年，前3年每月租金為55,200元，第4至6年每月租金為60,80
21 0元，第7至9年每月租金為66,900元，第10至12年每月租金
22 為73,600元。詎高絲旅公司倒閉不知去向，系爭房屋即由被
23 告無權占有，並對外繼續營業迄今，致原告受有每月相當於
24 租金不當得利之損害，其自得依民法第767條第1項前段、中
25 段、第179條前段規定，請求被告返還系爭房屋，及迄被告
26 返還系爭房屋時，按月以原先最低出租金額即55,200元給付
27 相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼
28 臺北市○○區○○街○段00號6樓之5房屋（即系爭房屋），
29 騰空遷讓返還原告；(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰
30 空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告55,200元；(三)願
31 供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
02 何聲明或陳述。

03 三、經查：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
06 段、中段定有明文。經查，原告主張系爭房屋為其所有，現
07 遭被告無權占有使用，並持續對外經營旅館業至今等情，業
08 據其提出系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭房屋現況照片
09 為憑（見本院卷第11、67、69、83頁），觀諸上開照片可知
10 系爭房屋於112年8月22日至同年月24日、113年2月1日至同
11 年月29日均經被告申請消防檢修，並貼有檢修完成標示，因
12 認系爭房屋確係由被告占有使用中，而被告受合法通知，於
13 言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯其有何合法占有使
14 用系爭房屋之權源，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第
15 1項規定，應視同自認，故堪認原告上開主張為真實。是依
16 前揭規定，被告即應返還系爭房屋予原告。

17 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
19 第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於
20 租金之利益，為社會通常之觀念。查，原告主張被告無權占
21 用其所有之系爭房屋迄未返還等情，經本院認定如前，足見
22 被告對系爭房屋無合法占有權源，並因此受有相當於租金之
23 不當得利，致原告受有損害，故原告依民法第179條規定，
24 請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。又系爭房
25 屋前經原告出租予訴外人高絲旅公司，其中最低之月租金為
26 55,200元，有其等間房屋租賃契約附卷可參（見本院卷第15
27 至21頁），故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即11
28 3年1月17日（見本院卷第75頁送達證書）起至遷讓返還系爭
29 房屋之日止，每月相當於租金之不當得利55,200元，尚屬合
30 理。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求

01 被告騰空遷讓返還系爭房屋；依民法第179條規定，請求被
02 告自113年1月17日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
03 相當於租金之不當得利55,200元，均有理由，應予准許。又
04 原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
05 之擔保金額准許之，併依職權宣告被告得供擔保免為假執
06 行。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
09 民事第四庭 法 官 劉娟呈

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
14 書記官 李登寶