

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第659號

原告 范勝智

訴訟代理人 黃傑琳律師

被告 品奕室內裝修有限公司

兼 上一人

法定代理人 范祐祥

被告 范善魁

范淑霞

上四人共同

訴訟代理人 許恒輔律師

複 代理人 彭珮瑄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將附表一所示之不動產騰空遷讓返還予原告及全體共有人。

二、被告應連帶給付原告新臺幣陸拾陸萬玖仟壹佰玖拾柒元，及自民國一一一年九月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一一年九月二十三日起至返還第一項所示不動產之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬壹仟貳佰玖拾伍元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰參拾伍萬玖仟柒佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾貳萬參仟元為被告供擔保

01 後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾陸萬玖仟壹佰玖拾柒
02 元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 八、本判決第三項於原告就各到期部分以新臺幣參仟捌佰元為被
04 告供擔保後，得假執行；但如被告就各到期部分如以新臺幣
05 壹萬壹仟貳佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
10 既判力。確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人
11 之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，
12 亦有效力。民事訴訟法第400條第1項、第401條第1項分別定
13 有明文。而原告起訴違背同法第253條規定，或其訴訟標的
14 為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之，此觀同法
15 第249條第1項第7款規定自明。所謂同一事件，指同一當事
16 人就同一訴訟標的法律關係，求為相同或正相反或可以包含
17 代用之判決而言（最高法院110年度台上字第2607號判決參
18 照）。經查，原告前以被告范祐祥、范善魁、范淑霞及訴外
19 人范益誠、范善堃、范淑慧、范淑敏為共同被告，提起請求
20 分割遺產等事件，經本院以111年度重家繼訴字第11號（下
21 稱111年案）判決原告部分勝訴，並駁回原告有關分割被繼
22 承人范柯素雲全部遺產之請求（見本院卷第95至111頁）；
23 另被告范祐祥以原告為被告提起請求分割共有物事件，經本
24 院以112年度重訴字第555號（下稱112年案）判決被告范祐
25 祥勝訴，原告與被告范祐祥共有如附表一所示不動產（下稱
26 系爭不動產）應予變價分割（見本院卷第169至173頁）。而
27 原告提起本件訴訟，係請求被告遷讓系爭不動產及給付相當
28 於租金之損害及不當得利，而非請求分割被繼承人范柯素雲
29 之遺產或准予變價分割系爭不動產，此有112年案判決理由
30 所載：「至被告（即本件原告）是否因原告（即被告范祐
31 祥）占用系爭不動產而得請求原告返還不當得利，被告可另

01 行起訴主張，亦不因本件系爭不動產以變價分割方式結束共
02 有關係，而有任何影響。」等語明確（見本院卷第172
03 頁）。足徵原告於本件訴訟之請求，與111年案、112年案顯
04 非同一事件，不生一事不再理原則之適用，先予敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：原告自民國93年1月間因原告父親范福壽向祖母
07 范柯素雲購買系爭不動產應有部分2分之1，而成為系爭不動
08 產應有部分2分之1的所有權人，嗣范福壽於96年6月19日逝
09 世後，系爭不動產即遭被告范祐祥、范善魁、范淑霞占有而
10 不讓原告使用，被告品奕室內裝修有限公司（下稱品奕公
11 司）未經原告同意於106年6月3日設立於系爭不動產而為營
12 業使用，爰依民法第767條第1項、第821條請求被告遷讓系
13 爭不動產予原告及全體共有人，及依民法第179條、第184條
14 第1項前段及第185條擇一請求被告給付相當於租金之損害及
15 不當得利，併計付法定遲延利息，並自起訴之日起按月連帶
16 給付相當於租金之損害及不當得利等語。並聲明：(一)被告應
17 將系爭不動產騰空遷讓返還予原告及全體共有人；(二)被告應
18 連帶給付原告新臺幣（下同）1,070,460元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)
20 被告應自111年8月30日起至返還系爭不動產之日止，按月連
21 帶給付原告17,841元；(四)願供擔保，請准予宣告假執行。

22 二、被告則以：品奕公司曾與原告及范柯素雲簽訂租賃期間自10
23 6年5月20日至108年5月19日止之租賃契約，約定由被告范祐
24 祥給付租金予原告祖母作為日常生活之用，該租賃契約期間
25 屆至後，原告無任何為反對續約之意思，應視為不定期租賃
26 契約至今，故品奕公司非無權占有。至於被告范祐祥、范善
27 魁、范淑霞與原告間曾成立無償之使用借貸契約，被告范祐
28 祥、范善魁、范淑霞亦非無權占有等語，資為抗辯。並聲
29 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
30 告免為假執行。

31 三、經查，原告、被告范祐祥各為系爭不動產應有部分2分之1的

所有權人，而系爭不動產目前仍由被告范祐祥、范善魁、范淑霞占有，且品奕公司目前仍設立登記於系爭不動產等情，為被告所不爭執（見本院卷第123、165至167頁），並有系爭不動產之土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、品奕公司之公司登記資料等件在卷可稽（見北司補卷第12至14頁，本院卷第157、159頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告無權占有系爭不動產，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭不動產，並依民法第179條、第184條第1項前段及第185條規定，擇一請求被告給付相當於租金之損害及不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者為：(一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭不動產騰空遷讓返還予原告及全體共有人，有無理由？(二)原告依民法第179條、第184條第1項前段及第185條規定，擇一請求被告給付相當於租金之損害及不當得利，有無理由？若可，金額為若干？

(一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭不動產騰空遷讓返還予原告及全體共有人，為有理由：

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。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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有明文。按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院105年度台上字第1729號判決意旨參照）。

2.被告品奕公司以與原告間存有不定期租賃關係而有權占有系爭不動產，為無理由：

(1)按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。而租賃契約，係以當事人約

01 定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立。被
02 上訴人主張兩造就系爭房屋有租賃關係存在，既為上訴人所
03 否認，則被上訴人即應就兩造曾約定，被上訴人以系爭房屋
04 租與上訴人使用收益，上訴人支付租金之事實，負舉證責任
05 （最高法院83年度台上字第2405號判決意旨參照）。

06 (2)本件品奕公司就其與原告及原告祖母間就系爭不動產有租賃
07 關係存在，租賃期限為自106年5月20日至108年5月19日日止
08 之事實，業據其提出房屋租賃契約書為證（見本院卷第45至
09 49頁），上開契約第3條約定：「每月租金1,000元整，議定
10 於每月1日交付予甲方（即原告及其祖母）。乙方（即被告
11 品奕公司）無論任何理由，均不得拖延或拒納」，而上開契
12 約中並無任何有關「原告同意租金由被告范祐祥給付予原告
13 祖母作為日常生活之用」之約定，被告品奕公司在原告已否
14 認有此一情形、且稱從未收受租金下，僅泛言原告自始知悉
15 並同意此一情形，而未舉證其有支付租金予原告，難認其與
16 原告間就系爭不動產曾存有租賃關係。被告品奕公司與原告
17 間既不存在租賃關係，足徵品奕公司占有系爭不動產不具有
18 合法權源，其辯稱與原告間目前存有不定期租賃關係，而有
19 權占有系爭不動產云云，洵無可取。

20 3.被告范祐祥、范善魁、范淑霞以與原告間存有無償之使用借
21 貸關係而有權占有系爭不動產，為無理由：

22 (1)按使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物
23 貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，
24 互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153
25 條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號
26 判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
27 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。

28 (2)查原告否認與被告范祐祥、范善魁、范淑霞間就系爭不動產
29 有使用借貸關係存在，則被告范祐祥、范善魁、范淑霞自應
30 就此有利於己之事實負舉證責任。惟被告范祐祥、范善魁、
31 范淑霞僅以原告長期未行使權利，即推認渠等與原告間存有

01 無償之使用借貸關係，而未證明兩造如何成立無償之使用借
02 貸契約，及雙方就契約必要之點有否意思一致等事項，難認
03 渠等與原告間就系爭不動產曾存有無償之使用借貸關係。被
04 告范祐祥、范善魁、范淑霞與原告間既不存在無償之使用借
05 貸關係，則除系爭不動產所有權人被告范祐祥外，被告范善
06 魁、范淑霞占有系爭不動產，不具有合法權源，是渠等辯稱
07 與原告間目前存有無償之使用借貸關係，而有權占有系爭不
08 動產云云，自不足採。

09 4.綜上，品奕公司以與原告間存有不定期租賃關係而有權占有
10 系爭不動產，被告范祐祥、范善魁、范淑霞以與原告間存有
11 無償使用借貸關係而有權占有系爭不動產，均無理由，是原
12 告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭不
13 動產騰空遷讓返還予原告及全體共有人，為有理由。

14 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金不當得
15 利669197元，及自111年9月23日至騰空遷讓返還系爭不動產
16 止，按月給付11,295元，為有理由：

17 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
18 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
19 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
20 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
21 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，
22 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。經查，本件
23 被告就系爭不動產並無占有之正當權源，屬無法律上原因而
24 受有使用系爭不動產之利益，並使原告受有損害，原告依上
25 開規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

26 2.又無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害
27 時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期時效之期間，
28 對於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，
29 請求返還。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，民法第1
30 26條定有明文。查原告於111年8月30日起訴請求被告給付不
31 當得利，可認原告已發表請求履行債務之意思，是原告請求

自起訴時回溯5年即自106年8月30日起至111年8月30日之相當於租金的不當得利，為有理由。至原告請求自111年8月30日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付相當於租金之不當得利，有違民法第229條第2項之規定，本件起訴狀繕本係於111年9月12日寄存於被告范善魁住所地之警察機關（見北司補卷第25頁），則原告請求自起訴狀繕本送達最後一位被告范善魁（寄存送達經10日，而於111年9月22日生送達效力）之翌日即111年9月23日起之部分，為有理由。

3.再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。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規定明確。復按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；依土地法施行法第25條規定，所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。又房屋性質不能脫離土地之占有而存在，無權占用房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不當得利（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。經查：

(1)本院審酌系爭不動產位處臺北市萬華區，鄰近萬華火車站、龍山寺捷運站，周遭有商圈、醫院、學校等，固有交通及生活機能之便利（見北司補卷第15頁），惟系爭不動產之房屋

01 屋齡已達50餘年，相當老舊，目前由被告范祐祥、范善魁、
02 范淑霞占有而為居住使用，且品奕公司供稱實際上並未在系
03 爭不動產營業，僅有登記（見本院卷第123頁），此有被告
04 提出之系爭不動產外觀並無任何品奕公司招牌之照片可證
05 （見本院卷第53頁），認原告主張相當於租金之不當得利，
06 應以系爭不動產申報總價年息5%計算為適當。又原告雖以5
07 91租屋網龍山寺捷運及臺北市萬華區大埔街附近共11間房屋
08 租金之網頁資料（見北司補卷第18至19頁），主張附近租金
09 行情為每月租金為35,682元等語。然原告提出之參考房屋之
10 屋齡、房屋態樣及坪數大小均與系爭不動產不相類似，難憑
11 此作為本件爭執房屋每月租金數額之參酌依據，是原告此部
12 分主張，即難採取。

13 (2)經查，系爭不動產之房屋所坐落之臺北市○○區○○段○○
14 段000地號土地之基地部分為49平方公尺，原告之權利範圍
15 為1/2乙節，有系爭不動產之土地登記第一類謄本在卷可稽
16 （見本院卷第157頁），而上開土地106年度至111年度之公
17 告地價及申報地價如附表二所示，有系爭不動產之土地地價
18 查詢資料在卷可稽（見本院卷第161頁）。又兩造不爭執系
19 爭房屋價額為335萬9,784元。依此計算，是本院認被告就占
20 用系爭房屋，所受相當於租金之利益，以系爭土地之申報地
21 價及系爭房屋之估定價額，按總價之年息5%計算如附表二所
22 示，應屬相當。則原告得請求被告給付自106年8月31日起至
23 111年8月30日起訴日止之不當得利，如附表二所示合計為66
24 9,197元（46156元 + 266969元 + 266577 + 89495 = 669197
25 元），及被告應按月給付原告相當於租金之不當得利為11,29
26 5元【計算式：（土地申報地價42,080元×面積49m²×權利範
27 圍1/2）+系爭房屋335萬9784元×權利範圍1/2）×年息5%÷12
28 =11,295元，元以下四捨五入】。從而，原告請求被告自起
29 訴時回溯5年即自106年8月31日起至111年8月30日之相當於
30 租金的不當得利669,197元，及自111年9月23日起至騰空遷
31 讓返還系爭不動產止，按月給付11,295元，為有理由，逾此

01 範圍之請求則無理由，應予駁回。

02 4.又原告依民法第184條第1項前段及第185條之規定為前揭主
03 張，然此部分既為擇一有利之選擇合併（見本院卷第59
04 頁），本院自無庸再予審究，併此敘明。

05 5.未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1
13 項前段、第203條規定甚明。不當得利返還之債給付無確定
14 期限，是原告請求被告就起訴前所應返還之不當得利，另支
15 付自起訴狀繕本送達翌日即111年9月23日起，按法定利率計
16 算之利息，亦屬有據。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
18 被告將系爭不動產騰空遷讓返還予原告及全體共有人，為有
19 理由，應予准許；原告另依民法第179條規定，請求被告自1
20 06年8月31日起至111年8月30日之相當於租金的不當得利66
21 9,197元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率5%
22 計算之利息，暨自111年9月23日至騰空遷讓返還系爭不動產
23 止，按月給付11,295元，亦有理由，應予准許。逾此範圍之
24 請求，則無理由，應予駁回。

25 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
26 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
27 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
28 予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

31 八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

02 民事第二庭 法 官 賴秋萍

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

07 書記官 顏莉妹

08 附表一：

09

土地標示							
土地坐落					面積 (m ²)	權利範圍	
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
臺北市	萬華區	莒光段	二	192	49	范祐祥	1/2
						范勝智	1/2
建物標示							
建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積 (m ²)		權利範圍	
				層次面積	附屬建物用途及面積		
215	臺北市 ○○區 ○○街 0巷00號	臺北市 ○○區 ○○段 ○○段	磚造2層樓	總面積： 74.43 1層：43.13	--	范祐祥	1/2
						范勝智	1/2

(續上頁)

01

		000 地 號		2層 :31. 30			
--	--	------------	--	---------------	--	--	--

02

附表二：

03

(民國/新臺幣：小數點以下四捨五入)

04

計算自本件起訴之日即111年8月30日回溯5年之租金

05

編號	期間	申報地價	公告地價	土地面積	建物現值	原告之 權利範圍	系爭房屋之租金(以系爭 房屋坐落基地之申報地價 及建物現值之5%計算)	合計
1	106年8月31日起 至106年12月31 日	公告地價×80%= 44,160元	(105年1 月公告) 55,200元	49m ²	335萬9,784元	1/2	(44,160元×49m ² +335萬 9,784元)×權利範圍1/2× 5%×122/365日=46,156元	669,197元
2	107年1月1日起 至108年12月31 日	40,400元					(40,400元×49m ² +335萬 9,784元)×權利範圍1/2× 5%×2年=266,969元	
3	109年1月1日起 至110年12月31 日	40,240元					(40,240元×49m ² +335萬 9,784元)×權利範圍1/2× 5%×2年=266,577元	
4	111年1月1日起 至111年8月30日 止	42,080元					(42,080元×49m ² +335萬 9,784元)×權利範圍1/2× 5%×241/365日=89,495元	