臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第844號

原　　告　林幸雄
　　林兆祥
　　林維邦
　　蘇佩蒂
　　林柏峯
　　林惠娟
共　　同
訴訟代理人　吳佳育律師
複代理人　　李蕙珊律師
被　　告　利成休閒事業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
　　君全休閒事業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
　　阿兜尼澥股份有限公司
000000000000000000
兼上三人
法定代理人　洪黃碧連
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　洪豐凱（原名:洪聰永）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告利成休閒事業股份有限公司、洪豐凱應將如附表1所示之房

屋騰空遷讓返還予原告林幸雄；被告利成休閒事業股份有限公司應將公司登記地址自附表1編號1、2所示門牌號碼辦理遷出登記。

被告君全休閒事業股份有限公司應將如附表1編號3、4所示之房屋騰空遷讓返還予原告林幸雄；並將公司登記地址自附表1編號3、4所示門牌號碼辦理遷出登記。

被告阿兜尼澥股份有限公司應將如附表1編號1所示之房屋騰空遷讓返還予原告林幸雄；並將公司登記地址自附表1編號1所示門牌號碼辦理遷出登記。

被告利成休閒事業股份有限公司應自民國一百十二年五月二十八日起至騰空遷讓返還第一項之房屋止，按月給付原告林幸雄新臺幣壹拾玖萬貳仟參佰柒拾伍元。

被告洪豐凱應自民國一百十二年九月十三日起至騰空遷讓返還第一項之房屋止，按月給付原告林幸雄新臺幣壹拾玖萬貳仟參佰柒拾伍元。

被告君全休閒事業股份有限公司應自民國一百十二年九月十三日起至騰空遷讓返還第二項之房屋止，按月給付原告林幸雄新臺幣玖萬陸仟壹佰捌拾捌元。

被告阿兜尼澥股份有限公司應自民國一百十二年五月二十八日起至騰空遷讓返還第三項之房屋止，按月給付原告林幸雄新臺幣肆萬捌仟零玖拾肆元。

本判決第四至七項所命給付，如其中一人已為給付，另一人於該給付範圍內同免其責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項前段命遷讓房屋部分，於原告林幸雄以新臺幣貳拾玖萬元或同額之可轉讓定期存單為被告利成休閒事業股份有限公司、洪豐凱供擔保後，得為假執行。

本判決第二項前段命遷讓房屋部分，於原告林幸雄以新臺幣壹拾伍萬元或同額之可轉讓定期存單為被告君全休閒事業股份有限公司供擔保後，得為假執行。

本判決第三項前段命遷讓房屋部分，於原告林幸雄以新臺幣柒萬貳仟元或同額之可轉讓定期存單為被告阿兜尼澥股份有限公司供擔保後，得為假執行。

本判決第四項至第七項各期給付到期後，於原告分別以如附表5「供擔保金額」欄為各被告供擔保後，得假執行。

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；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第2項及第176條分別定有明文。本件被告阿兜尼澥股份有限公司之法定代理人原為洪豐凱（原名為洪聰永），於本院審理中變更為洪黃碧連，有公司變更登記表在卷可稽（見限閱卷），業經原告具狀聲明由洪黃碧連承受訴訟（見本院卷第121至122頁），合於前揭規定，並經本院於民國112年10月23日裁定命其承受訴訟，在此敘明。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；民事訴訟法第262條第1項定有明文。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第255條第1項第3款、第256條亦有明定。查本件原告起訴時聲明：㈠被告利成休閒事業股份有限公司（下稱利成公司）應自附表1編號1至編號4所示房屋及附表2所示土地上遷出，將附表1編號1至編號4房屋返還予原告林幸雄、附表2所示土地返還予原告6人，及應自民國112年5月28日起至遷讓返還附表1編號1至編號4所示房屋及附表2所示土地之日止，按月給付原告6人附表3編號1及編號4

所示金額，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；並將利成公司之公司登記所在地之登記自附表1編號1及編號2所示房屋遷出。㈡被告君全休閒事業股份有限公司（下稱君全公司）應自附表1編號3及編號4所示房屋騰空遷出，將房屋遷讓返還予林幸雄，及應自112年5月28日起至遷讓返還附表1編號3至編號4所示房屋之日止，按月給付林幸雄附表3編號2所示金額，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；並將君全公司之公司登記所在地自附表1編號3及編號4所示房屋遷出。㈢被告阿兜尼澥股份有限公司（下稱阿兜尼澥公司）應自附表1編號1所示房屋騰空遷出，將房屋遷讓返還予林幸雄，及應自103年12月9日起至遷讓返還附表1編號1所示房屋之日止，按月給付林幸雄附表3編號3所示金額，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；並將阿兜尼澥公司之公司登記所在地登記自附表1編號1所示房屋遷出。㈣被告洪豐凱應自附表1編號1至編號4之房屋遷出，並將附表1編號1至編號4房屋返還林幸雄。㈤被告洪豐凱、洪黃碧連應將附表2所示土地之法定空地騰空返還予原告6人。㈥原告願以現金或可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第12至13頁）。嗣於本院審理時，以民事聲請變更聲明暨補充理由狀撤回第5項聲明（見本院卷第256至257頁），並於本院113年2月26日言詞辯論期日當庭減縮法定遲延利息之請求（見本院卷第307至308頁），另就前開聲明中關於附表1編號1所示房屋之範圍，加註包含附圖(即本判決附圖)所示之標示A部分（見本院卷第293至295頁）。核其上開撤回部分，因被告未為本案之言詞辯論，依上開規定，無須得被告同意，故原告撤回一部起訴已生效力；至上開聲明之變更，分別為減縮應受事項之聲明、及補充事實及法律上陳述，揆諸前揭之規定，均無不合，應予准許。

三、本件被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為

判決。

貳、實體部分

一、原告主張：訴外人永生利成有限公司（下稱永生利成公司）於104年間向林幸雄承租其所有如附表1所示之房屋（下稱系爭房屋），雙方訂有租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自104年4月1日起自114年3月31日止，並由洪豐凱擔任連帶保證人。伊基於洪豐凱為永生利成公司與利成公司之實際經營人，而君全公司實際亦由洪豐凱經營，且洪豐凱就系爭房屋之租金同意負連帶清償之責等故，尚另同意如附表4所示之內容（下稱系爭使用借貸契約）。詎永生利成公司及洪豐凱自111年5月1日起即未依約給付租金，林幸雄遂於111年9月11日終止系爭租約，並訴請該公司騰空返還系爭房屋，經本院以111年度重訴字第1017號民事判決確定。惟於本院民事執行處人員於112年5月8日履勘時，永生利成公司已將系爭房屋轉租予利成公司，洪豐凱並居住於系爭房屋內，且永生利成公司及洪豐凱積欠之租金至今均未給付。利成公司於110年7月9日並將法定代理人更換為洪黃碧連，洪豐凱則未經林幸雄同意，將阿兜尼漸公司登記於附表1編號1之房屋，經伊於112年5月19日以存證信函通知被告終止如附表1、2所示系爭房地之使用借貸關係、催告被告騰空返還及辦理遷出登記，同時給付相當於租金之不當得利，然均未獲置理，爰再以起訴狀繕本送達終止對君全公司、洪黃碧連（前述2人之存證信函經招領逾期退回）及洪豐凱間就系爭房地之使用借貸關係。為此，爰依民法第472條第3款、第767條第1項前段、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告利成公司應自附表1編號1至4所示房屋及附表2所示土地上遷出，將附表1編號1至4房屋返還予林幸雄、附表2所示土地返還予原告6人，及應自112年5月28日起至遷讓返還附表1編號1至編號4所示房屋及附表2所示土地之日止，按月給付原告6人附表3編號1及編號4所示金額；並將利成公司之公司登記所在地之登記自附表1編號1、2所示房屋遷出。㈡被告君全

公司應自附表1編號3及編號4所示房屋騰空遷出，將房屋遷讓返還予林幸雄，及應自112年5月28日起至遷讓返還附表1編號3至編號4所示房屋之日止，按月給付原告林幸雄附表3編號2所示金額；並將君全公司之公司登記所在地自附表1編號3及編號4所示房屋遷出。㈢被告阿兜尼澥公司應自附表1編號1所示房屋騰空遷出，將房屋遷讓返還予林幸雄，及應自103年12月9日起至遷讓返還附表1編號1所示房屋之日止，按月給付原告林幸雄附表3編號3所示金額；並將阿兜尼澥公司之公司登記所在地登記自附表1編號1所示房屋遷出。㈣被告洪豐凱應自附表1編號1至編號4之房屋遷出，並將附表1編號1至編號4房屋返還林幸雄。㈤願以現金或可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張渠等為系爭土地之共有人，林幸雄為系爭房屋之所有權人，永生利成公司於104年間向林幸雄承租系爭房屋，雙方訂有系爭契約，租賃期間自104年4月1日起自114年3月31日止，租金為每月新臺幣(下同)19萬2,375元，並由洪豐凱擔任連帶保證人。渠等基於洪豐凱為永生利成公司與利成公司之實際經營人，而君全公司實際亦由洪豐凱經營，且洪豐凱就系爭房屋之租金同意負連帶清償之責等故，遂同意如附表4所示之內容。詎永生利成公司及洪豐凱自111年5月1日起即未依約給付租金，經林幸雄於111年9月11日終止系爭租約，並訴請該公司騰空返還系爭房屋，嗣經本院以111年度重訴字第1017號民事判決原告勝訴確定。惟於本院民事執行處人員於112年5月8日履勘時，永生利成公司已將系爭房屋轉租予利成公司，洪豐凱並居住於系爭房屋內，且永生利成公司及洪豐凱迄今未清償積欠之租金，另洪豐凱尚未經林幸雄同意，將阿兜尼澥公司登記於附表1編號1所示之房屋，其已於112年5月19日以存證信函通知被告終止如附表1、2所示

系爭房地之使用借貸關係、催告被告騰空返還及辦理遷出登記，同時給付相當於租金之不當得利，然均未獲置理，爰以起訴狀繕本送達終止君全公司、洪黃碧連（前述2人之存證信函經招領逾期退回）及洪豐凱間之使用借貸關係等情，業據提出與其所述相符之土地及建物登記第一類謄本、本院111年度重訴字第1017號民事判決暨確定證明書、及本院112年度司執字第28577號執行筆錄、經濟部商工登記公示資料查詢、郵局存證信函暨收件回執等件在卷可稽（見本院卷第27至72頁），被告經合法通知均未到庭陳述，亦未提出書狀為爭執，自堪信原告之主張為真實。

㈡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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件被告占用系爭房屋均無正當權源，屬無權占用，則原告林幸雄依民法第767條第1項之規定，請求被告利成公司、洪豐凱應將系爭房屋、被告君全公司應將如附表1編號3、4所示之房屋及被告阿兜尼漸公司應將如附表1編號1所示之房屋騰空遷讓返還予林幸雄，及請求利成公司應將公司設立地址自附表1編號1、2所示門牌號碼辦理遷出登記、君全公司應將公司設立地址自附表1編號3、4所示門牌號碼辦理遷出登記、及阿兜尼漸公司應將公司設立地址自附表1編號1所示門牌號碼辦理遷出登記，均屬有據，自應准許。

㈢次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。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查被告分別無權占用系爭房屋全部或一部乙節，既經認定如前，則其等顯受有使用系爭房屋之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，又原告與永生利成公司於系爭租約約定之每月租金為19萬2,375元，且系爭租約已經林幸雄終止，業如前述。再參以系爭房屋係永生利成公司向林幸雄承租為營業使用，其營業項目為經營旅館，有旅館業登記證在卷可稽

（見本院卷第197頁），而系爭房屋既係作為商業使用，自不受土地法第97條關於租金最高限額之限制，觀諸上情，堪認原告主張系爭房屋租金以每月19萬2,375元計算應屬合理。是被告無權占用系爭房屋，揆諸前揭規定，自應返還相當於租金之不當得利。

㈣再者，郵務機關送達掛號郵件至送達處所而不獲會晤應受送達人時，僅投遞招領通知於信箱內，該招領通知僅註明應於一定期限內前往某郵局領取掛號信件，縱相對人有收受該招領通知，然於前往郵局領取前，亦無法從招領通知得知該信件之種類及內容，自難認於郵局待招領之存證信函已置於相對人之支配範圍內，達於隨時可了解其內容之客觀狀態（最高法院100年度台抗字第722號裁定意旨參照）。則依上說明，原告主張其於112年5月22日以存證信函終止系爭使用借貸契約，並催告被告利成公司、阿兜尼漸公司自收送存證信函後5日內遷讓返還系爭房屋，及另以起訴狀繕本送達君全公司、洪豐凱終止系爭使用借貸契約，並請求被告利成公司、洪豐凱各自112年5月28日、112年9月13日（見本院卷第103頁送達證書）起，按月給付原告19萬2,375元；及請求被告君全公司、阿兜尼漸公司各自112年9月13日、及112年5月28日起，依其各自占用範圍比例，分別按月給付林幸雄9萬6,188元（計算式：19萬2,375÷2＝9萬6,188元，小數點以下四捨五入，下同）、4萬8,094元（計算式：19萬2,375÷4＝4萬8,094），要屬可採。準此，則原告依民法第179條規定，請求被告分別給付自上述日期起至遷讓返還占用房屋之日止，按月給付如上之金額，核屬有據。至原告另主張阿兜尼漸公司自103年12月9日起公司設立登記於附表1編號1之房屋之日起，即屬無權占有系爭房屋云云，並未舉證以實其說，尚難信為真實，是原告超逾上開應准許部分之請求，即非有據，不應准許。

㈤另按數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，

他債務人即同免其責任者，為不真正連帶債務。本件原告就上開被告請求前揭不當得利，被告等人均各係以無權占有系爭房屋為目的，各營業使用房屋之全部或一部，而分別獲有相當於租金之不當得利，債務發生原因不同，然給付內容則屬同一，為不真正連帶債務，是被告對原告所負給付義務，雖各負全部給付義務，但因被告中任1人為給付，他被告即應於給付範圍同免其責任。

㈥再按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占用上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占用上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院97年度台上字第323號判決要旨參照）。本件被告無權占用系爭房屋之事實，固如前述，然揆之首揭說明，系爭房屋占用原告等6人共有之系爭土地，縱無合法正當權源，因此獲有不當利益者亦係房屋所有權人即林幸雄，並非系爭房屋之占有人即被告，此外，原告並未再行舉證證明被告有以其他方式占用系爭土地，則渠等請求被告返還系爭土地，暨給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告利成公司、洪豐凱應將系爭房屋、被告君全公司應將如附表1編號3、4所示之房屋及被告阿兜尼澥公司應將如附表1編號1所示之房屋騰空遷讓返還予林幸雄，及請求利成公司應將公司設立地址自附表1編號1、2所示門牌號碼辦理遷出登記、君全公司應將公司設立地址自附表1編號3、4所示門牌號碼辦理遷出登記、及阿兜尼澥公司應將公司設立地址自附表1編號1所示門牌號碼辦理遷出登記，並請求被告不真正連帶給付原告林幸雄如主文第4至7項所示金額，均為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額准許之；原告其餘假執行

之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。另遷出登記為意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發生，是原告聲請就此部分宣告假執行，本院自應予以駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　15　　日

民事第一庭　法　官　吳佳薇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　翁嘉偉

附表1

編號	建號	門牌號碼	所有權人/權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段0○號	臺北市○○○路○段000號(含附圖所示標示A部分)	林幸雄/全部
2	臺北市○○區○○段○○段0○號	臺北市○○○路○段000○0號	同上
3	臺北市○○區○○段○○段0○號	臺北市○○○路○段000○0號	同上
4	臺北市○○區○○段○○段0○號	臺北市○○○路○段000○0號	同上

附表2

編號	地號	所有權人/權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段○0地號土地	林幸雄、林兆祥、林維邦、蘇佩蒂、林柏峯、林惠娟/各6分之1

附表3

編號	無權占有人	期間(民國)	相當於租金之不當得利

			（新臺幣）
1	利成休閒事業股份有限公司	自112年5月28日起至遷讓返還附表1全部房屋之日止	每月19萬2,375元
2	君全休閒事業股份有限公司	自112年5月30日起至遷讓返還附表1編號3及編號4房屋之日止	每月9萬6,188元
3	阿兜尼澥股份有限公司	自103年12月9日起至遷讓返還附表1編號1房屋之日止	每月4萬8,094元
4	利成休閒事業股份有限公司	自112年5月28日起至遷讓返還附表2所示土地之日止	每月7萬9,916元

附表4

編號	原告同意之內容
1	原告林幸雄同意利成公司使用附表1所示全部房屋申請設立旅館登記、經營旅館；原告6人同意利成公司於附表2所示土地，申請設立旅館登記、經營旅館，並同意利成公司將附表1編號1及編號2所示房屋登記為該公司所在地。
2	原告林幸雄同意君全公司將附表1編號3及編號4所示房屋登記為公司所在地。
3	原告6人同意洪豐凱以洪黃碧連名義，於系爭土地之法定空地上設置機車位乙部。

附表5

編號	被告	供擔保金額(新臺幣)
1	利成休閒事業股份有限公司	6萬5,000元
2	君全休閒事業股份有限公司	3萬3,000元
3	阿兜尼澥股份有限公司	1萬7,000元
4	洪豐凱	6萬5,000元