

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1119號

原告 黃志賢

訴訟代理人 陳泰溢律師

複代理人 熊偉翔律師

被告 李偉達

優卡國際租賃股份有限公司

優購租賃股份有限公司

上二人共同

法定代理人 黃偉書

共同

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於113年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地、同小段634-4地號土地上門牌號碼臺北中山區長春路臨206之3號房屋（使用面積如附圖所示A1、A2部分，分別為22.98平方公尺、3.61平方公尺，合計26.59平方公尺）騰空，並將占用之上開房屋及如附圖所示A1部分土地返還予原告及其他共有人，將如附圖所示A2部分土地返還予原告。

被告應自民國一一一年十月四日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟肆佰伍拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰壹拾貳萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳仟壹佰參拾柒萬捌仟參佰陸

01 拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 本判決第二項於原告就各到期部分以新臺幣捌仟元為被告供擔保
03 後，得假執行；但被告就各到期部分如以新臺幣貳萬陸仟肆佰伍
04 拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 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
09 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原
10 告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告返還之不動
11 產係位於本院轄區，依前開規定，本院就本件訴訟自有管轄
12 權，合先敘明。

13 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
14 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告
16 起訴時訴之聲明請求：被告應將坐落臺北市○○區○○路00
17 000號之房屋及土地騰空、遷讓返還交付予原告；並自民國1
18 11年10月4日至返還房屋之日止，按月給付原告租金新臺幣
19 （下同）6萬元（本院卷第7頁），嗣數次變更後於本院113
20 年5月30日言詞辯論期日變更聲明為如後所示（本院卷第385
21 頁）。核原告所為上開訴之變更，係基於同一基礎事實而主
22 張，並擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應
23 予准許。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：伊為臺北市○○區○○段○○段00000地號土地
26 （下稱625-2地號土地）之共有人（權利範圍986/1228）、
27 同小段634-4地號土地（下稱634-4地號土地）之所有權人
28 （權利範圍全部），亦為坐落上開土地上之門牌號碼臺北中
29 山區長春路臨206之3號房屋（下稱系爭房屋，使用面積如臺
30 北市中山地政事務所土地複丈成果圖〈下稱附圖〉所示A1、
31 A2部分，分別為22.98平方公尺、3.61平方公尺，合計26.59

平方公尺，下稱系爭A1部分土地、系爭A2部分土地合稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）之共有人（權利範圍6/10）。系爭房地原為伊之母親即訴外人林棠花所有，嗣伊於110年9月14日向林棠花買受系爭房地而為所有權人，並於111年10月4日發現被告未經伊及其他共有人同意，無權占用系爭房地，作為被告李偉達為實際負責人之被告優卡國際租賃股份有限公司（下稱優卡公司）及優購租賃股份有限公司（下稱優購公司）營業使用迄今，經伊催告仍未遷離，被告無權占有系爭房地，故意侵害伊等所有權，享有相當於租金之利益，並致伊等受有不能利用系爭房地之損害，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將坐落系爭土地上之系爭房屋騰空，將占用之系爭房屋及系爭A1部分土地返還予伊及其他共有人，將系爭A2部分土地返還予伊，並依民法第184條、第179條規定，請求被告自111年10月4日起按月給付相當於租金之損害及不當得利6萬元等語。並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上之系爭房屋騰空，並將占用之系爭房屋及系爭A1部分土地返還予原告及其他共有人，將系爭A2部分土地返還予原告；(二)被告應自111年10月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋之所有權人及事實上處分權人為黃麗君，且黃麗君亦有出資購買系爭土地，黃麗君因計畫與李偉達共同經營汽車租賃事業，將系爭房屋出租並交付建物鑰匙予李偉達使用，李偉達自承租系爭房屋時起均按月給付租金，嗣黃麗君因債務問題無從聯繫，原約定給付租金之帳戶亦經銷戶，始按月將租金提存至法院，該租約現為不定期租賃契約，伊並非無權占用。原告雖為系爭房屋之納稅義務人，然房屋納稅義務人並非必為房屋所有權人，稅籍證明亦無從作為房屋所有權之證明，況系爭房屋稅籍證明書及原告提出之建物改良物所有權買賣移轉契約書均記載持分比例或權利範圍為6/10，原告無從據此主張其為系爭房屋所有權

01 人。又原告就625-2地號土地支付予臺北市政府之費用係
02 「土地無權占用使用補償金」，無從證明原告就625-2地號
03 土地與臺北市政府成立租賃契約，或其支付之費用係625-2
04 地號土地之租金，亦無從認定原告就625-2地號土地已取得
05 全部占有權源。再者，伊與黃麗君約定之租金金額，係伊二
06 人商議作為公司費用攤提之租賃金額，原告既否認伊與黃麗
07 君間之租約存在，自不得逕以其給付予黃麗君之租金作為請
08 求不當得利數額之依據，亦不宜依土地公告現值計算，應以
09 土地之申報地價作為土地價值計算之依據等語，資為抗辯。
10 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保，
11 請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項（本院卷第319至321、326頁）：

13 (一)原告於110年9月14日以買賣為登記原因，取得634-4地號土
14 地、625-2地號土地，面積分別為4平方公尺、26.58平方公
15 尺，應有部分比例分別為1/1、986/1228。

16 (二)依110年9月15日列印之臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明所
17 載，稅籍編號：000000000000號，納稅義務人：黃志賢，房
18 屋坐落：臺北市○○區○○路○○○○0號，持分比例：6/1
19 0，層次：1、構造別：木石磚造（雜木）、建物類別：1、
20 面積29.4平方公尺、現值（元）18,400、起課年月04407、
21 折舊年數：67，層次：屋突、構造別：鋼體造、建物類別：
22 4、面積：29.4平方公尺、現值15,000（元）、起課年月000
23 0000、折舊年數：8，備註欄：一、本資料係由房屋稅籍紀
24 錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。

25 (三)依110年9月15日列印之臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明所
26 載，稅籍編號：000000000000號，納稅義務人：黃志賢，房
27 屋坐落：臺北市○○區○○路○○○○0號旁，持分比例：1/
28 1，層次：1、構造別：鋼鐵造、建物類別：4、面積6.9平方
29 公尺、現值（元）6,600、起課年月10207、折舊年數：8，
30 備註欄：一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，
31 不作產權及他項權利證明之用。

01 (四)原告前以告訴人身份，向臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地
02 檢署）對李達瑋提起竊佔告訴，經臺北地檢署以111年度偵
03 字第40394號為不起訴處分。

04 (五)李偉達曾與黃麗君以佶事通小客車租賃股份有限公司名義簽
05 訂房屋租賃契約，房屋門牌地址：臺北市○○區○○路○○00
06 0○○號，租賃期限110年11月10日至111年11月9日，每月租
07 金3萬元。

08 四、本院之判斷：

09 (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。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
11 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
12 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
13 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
14 明文。經查：

15 1.系爭房屋固有稅籍編號00000000000號、房屋坐落臺北市○
16 ○區○○路○○000○○號、原告持分比例6/10，及稅籍編號00
17 000000000號，房屋坐落臺北市○○區○○路○○000○○號
18 旁，原告持分比例1/1等2個稅籍登記（本院卷第15至17、28
19 5至290頁），惟原告主張上開臨206之3號為主建物、臨206
20 之3號旁原為鐵皮屋，2面鐵皮已拆除餘1面鐵皮，為主建物
21 之附屬物等情，為被告所未爭執，並經本院勘驗現場屬實，
22 有勘驗測量筆錄可稽（本院卷第335頁），足認上開臨206之
23 3號旁已非獨立建物而附合於臨206之3號房屋（即系爭房
24 屋）為其一部分，先予敘明。

25 2.原告主張伊為系爭房屋之共有人，被告無權占有使用系爭房
26 屋等語，雖為被告所否認，並抗辯：原告非系爭房屋之共有
27 人，系爭房屋之所有權人及事實上處分權人為黃麗君，伊與
28 黃麗君間就系爭房屋成立不定期租賃契約，並非無權占有云
29 云。惟625-2地號土地（權利範圍986/1228）、634-4地號土
30 地（權利範圍全部）及坐落其上之系爭房屋（權利範圍6/1
31 0），原為原告之母林棠花所有，嗣林棠花於110年9月14

日以買賣為原因，將上開土地所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋移轉予原告而變更稅籍資料，有土地登記謄本及異動索引、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申報書、房屋稅課稅明細表附卷可稽（本院卷第119至126、131至143、281至295頁），足認原告主張伊為系爭土地之所有權人，且為系爭房屋之事實上處分權人乙節，應屬有據。被告辯稱系爭房屋之所有權人及事實上處分權人為黃麗君云云，雖以證人即鍾佳純、孫敬家之證詞為證（本院卷第418至426頁），惟其2人均證稱係聽聞黃麗君陳述系爭房屋為黃麗君所有，並未查證等語，即難作為有利被告之證據，被告上開所辯，並無依據，要難採信。黃麗君既非系爭房屋之事實上處分權人，縱其與被告成立租賃契約，亦不拘束原告，此外，被告復未就其有占有權源乙節舉證證明，原告主張被告為無權占有，應可採信，被告辯稱伊非無權占有云云，亦非可採。從而，原告主張被告係無權占有系爭房地，依民法第767條第1項、第821條之規定，訴請被告將坐落系爭土地上之系爭房屋騰空，並將系爭房屋及系爭A1部分土地返還予原告及其他共有人，將系爭A2部分土地返還予原告，即屬有據。

(二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可獲致相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台上字第1341號裁判意旨參照）。經查：

01 1.被告既係無權占有系爭房地，揆之前述，即因此獲得相當於
02 租金之利益，原告亦得按其應有部分，依不當得利之法律關
03 係，請求返還。原告於110年9月14日取得系爭土地之所有權
04 及系爭房屋之事實上處分權，已如前述，從而，原告主張其
05 請求給付相當於租金之不當得利，自111年10月4日起算，應
06 屬可採。

07 2.而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
08 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。查系爭房屋
09 坐落625-2地號土地如附圖A1部分、634-4地號土地如附圖A2
10 部分，上開土地111年1月申報地價分別為每平方公尺20萬30
11 00元、16萬2400元，於附圖面積各為22.98平方公尺、3.61
12 平方公尺，而系爭房屋於111年課稅現值稅籍編號000000000
13 00號（即臨206之3號）為3萬3400元、稅籍編號00000000000
14 號（即臨206之3號旁）為6,600元，有土地登記謄本、房屋
15 稅繳款書、臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖可稽（原
16 審卷第119至120、288、290、347頁），故系爭房地申報總
17 價計為529萬1204元（ $203,000 \times 22.98 + 162,400 \times 3.61 + 33,4$
18 $00 + 6,600 = 5,291,204$ ）。又系爭房屋位在臺北市中山區長
19 春路臨道路，交通便利，生活機能良好，本院因認無權占用
20 之相當於租金之不當得利以系爭房地申報總價年息10%計算
21 為適當。又原告為系爭房屋共有人，僅得按其應有部分6/10
22 請求，故原告每月得請求被告給付之相當於租金之不當得利
23 金額應為2萬6456元（ $5,291,204 \times 10\% \times 6/10 \div 12 \text{個月} = 26,45$
24 6 ，元以下4捨5入）。從而，原告依民法第179條規定，請求
25 被告按月給付2萬6456元，應屬有據，逾此範圍之請求，即
26 屬無據。原告得依民法第179條規定請求，本院即毋庸再審
27 酌其依民法第184條規定請求之部分，附此敘明。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規
29 定，請求被告應將坐落系爭土地上之系爭房屋騰空，並將占
30 用之系爭房屋及系爭A1部分土地返還予原告及其他共有人，
31 將系爭A2部分土地返還予原告，及被告應自111年10月4日起

01 至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6456元，為有理
02 由，應予准許。至原告逾上開部分之請求，即屬無據，應予
03 駁回。

04 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
05 原告勝訴部分，均與民事訴訟法第390條第2項、第392條規
06 定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至於原告其餘
07 假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，自不應准許之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
09 院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌
10 之，附此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日
13 民事第六庭 法 官 蕭清清

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
16 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
17 費。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日
19 書記官 林家鉉