臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1924號

原　　告　陳水蓮
訴訟代理人　陳郁婷律師
複　代理人　蘇育鉉律師
被　　告　李福笙
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，同段0000建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號0樓）中，如附圖臺北市中山地政事務所複丈成果圖所示編號A部分（面積16.7平方公尺）所示套房，騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國113年7月13日起，至騰空遷讓返還第一項所示套房之日止，按月給付原告新臺幣2,190元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

五、本判決第一項，於原告以新臺幣13萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣384,643元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項已屆期部分，於原告按月以新臺幣700元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月各以新臺幣2,190元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明原為：㈠被告應將臺北市○○區○○段○○段0000號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段00號0樓，下稱系爭房屋）B室套房（下稱系爭套房）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）580,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自民國112年12月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告13,500元。嗣迭經變更，終於114年4月28日具狀變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋如附圖臺北市中山地政事務所複丈成果圖所示編號A部分（面積16.7平方公尺，即系爭套房）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自113年7月13日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告4,846元（見本院卷第319頁）。經核原告所為第一項聲明係依地政事務所測量結果而更正並特定範圍及面積，屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，經核於法尚無不符，應予准許；就請求相當於租金之不當得利部分，屬減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，亦應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於109年間，以確認書、授權委託代表公證書之書立及口頭之約定，委任被告處理珠海龍慶蜂巢板材有限公司之股權及廠房土地遭合夥股東侵占之訴訟案件（下稱珠海龍慶公司案件），原告並同意自109年5月1日起將系爭套房無償貸與被告居住。原告已於本訴訟中，以113年7月12日民事補充理由狀終止前開委任或使用借貸契約關係。被告自113年7月13日收受上開書狀繕本起，已無占有使用系爭套房之正當權源及無法律上原因，卻仍持續占用系爭套房迄今。爰擇一依民法第470條、767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭套房，並依同法第179條規定，請求被告給付自113年7月13日起至騰空遷讓返還系爭套房之日止，所

獲相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將系爭套房騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自113年7月13日起至騰空遷讓系爭套房之日止，按月給付原告4,846元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告係以系爭套房之使用收益，作為委任被告處理珠海龍慶公司案件之報酬。原告復於109年11月5日、112年7月4日先後出具公證書，反復授權被告處理珠海龍慶公司案件，被告更於110年1月4日為原告無償取得合夥股東巫松虎之股權，可認珠海龍慶公司案件並未終結，被告仍依約合法居住於系爭套房，並非無權占有等語置辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其為系爭房屋（含系爭套房）之所有權人，被告自109年5月22日起占有系爭套房迄今，為被告所不爭，堪信為真。

四、本院之判斷：

㈠遷讓返還系爭套房部分：

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。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文。次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於委任契約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止，且當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力。

2.經查，原告於109年5月30日所書立之確認書明文記載：「為本人珠海龍慶峰巢板材有限公司股份股權間接持有人違反法律案，本人需請李福笙……至本人坐落於臺北市○○○路○段00號0樓協助處理，處理期間免費居住，居住期限至本人

珠海龍慶峰巢板材有限公司結案後六個月」（見本院卷第79頁），另觀授權委託代表公證書，可知原告確曾委任被告於廣東省為原告處理珠海龍慶峰巢板材有限公司等公司之訴訟事宜（見本院卷第177頁），足徵兩造曾成立委任契約關係，由原告以提供系爭套房無償居住作為對價，委任被告處理珠海龍慶公司案件。然此契約關係既具委任之性質，即著重雙方信賴關係，依法兩造均得隨時終止委任契約，原告既已以113年7月12日民事補充理由狀終止兩造前開契約關係，且該書狀繕本業於113年7月12日送達被告，有國內快捷掛號包裹查詢資料存卷可查（見本院卷第199頁至第200頁），足證被告自113年7月13日起，即屬無權占有系爭套房，至為明確。

3.至於被告雖提出相關書證證明原告尚有於109年11月5日、112年7月4日授權被告處理珠海龍慶公司案件等節，抑或被告於108年間、110年間就委任事務之處理尚有斬獲等節（見本院卷第371頁），凡此均早於原告終止契約日即113年7月12日，自不足執為被告於契約終止後仍具正當占有權源之依據。

4.綜上，被告無權占有原告所有之系爭套房，原告依民法第767條第1項前段規定訴請被告騰空遷讓返還系爭套房，即屬有據，應予准許。至原告依民法第470條規定請求部分，因原告係請求擇一為有利判決（見本院卷第221頁第4行），本院既已判准原告依民法第767條第1項前段規定所為請求，即不再予審究民法第470條部分之訴。

㈡不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。關於相當於租金之利益之計算標準，宜參酌土地法第105條、第97條第1項所定予以計算，較為客觀公允。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價年息10%為限，土地法第

97條第1項定有明文，此項規定於租用基地建築房屋亦準用之，同法第105條亦有明定。次按所謂土地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，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段分有明文。又上開規定以年息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46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參照）。

2.經查，被告自113年7月12日起，係無正當權源即無法律上原因占用系爭套房，已如前述，則原告依民法第179條規定訴請被告按月返還相當於租金不當得利，自屬有據。又本件計算相當租金不當得利所需各項數值如下表所示：

名稱		數值	卷證出處
坐落土地	113年申報地價	109,600元/平方公尺	本院卷第229頁土地謄本
	面積	208平方公尺	
	系爭房屋建物所有權人之權利範圍	8分之1	
系爭房屋	113年課稅現值	409,200元	本院卷第167頁課稅明細表
	層次面積	124.25平方公尺	本院卷第29頁建物謄本
系爭套房	所佔面積	16.7平方公尺	本院卷第321頁複丈成果圖

另參卷附Google map（見本院卷第227頁），可見系爭套房附近有捷運松江南京站、臺北車站等交通設施、有京站時尚廣場、晶華酒店、華山1914文化創意產業園區等商業設施，交通方便、工商繁榮，認系爭套房之相當租金不當得利，應依土地法上揭規定以年息6%計算為適當。茲以此計算系爭房屋「全戶」每月相當租金不當得利應為16,294元【計算式：（坐落土地地價109,600x208x1/8+建物現值409,200）x0.06÷12=16,294】。又以系爭套房所佔系爭房屋總層次面積之比例計算，可知系爭套房每月相當於租金不當得利應為2,190元【計算式：16,294x16.7/124.25=2190.01，元以下四捨五入】。則原告訴請被告自113年7月13日起至騰空遷讓系爭套房之日止，按月給付2,190元，即屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，則應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告就其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

民事第二庭　審判長　法　官　蔡政哲

法　官　陳姿妤

法　官　林志洋

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　　114　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　洪仕萱