臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4003號

原　　告　陽明海運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡豐明

訴訟代理人　董家豪律師

被　　告　黎秀萍

訴訟代理人　黎秀源

　　蔡坤廷律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月26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○○路○段○○○巷○○○號一樓房屋（如附件之土地複丈成果圖所示除C部分外之所有範圍）騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國一百一十二年九月二十八日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬捌仟貳佰壹拾玖元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣玖拾陸萬參仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰捌拾玖萬零貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告就各到期部分以新臺幣壹萬陸仟零柒拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣肆萬捌仟貳佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告之法定代理人原為鄭貞茂，嗣變更為蔡豐明，蔡豐明並

於民國113年8月8日聲明承受訴訟（見本院訴卷第23頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人招商局輪船股份有限公司（下稱招商局）於38年5月間隨政府撤退來臺，向訴外人卓丙登購買坐落臺北市中正區南海段4小段274、275、276、277、278、279、280、281地號土地（下合稱系爭土地）上之房屋（下合稱系爭南昌路房屋）作為宿舍使用，門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）屬其一，坐落在上開小段276地號土地上。系爭南昌路房屋雖已興建完成，惟卓丙登未辦理第一次登記，待招商局欲就系爭南昌路房屋辦理所有權登記時，因無法尋獲卓丙登致系爭南昌路房屋迄今均未辦理建物所有權登記，惟卓丙登於出售系爭南昌路房屋予招商局時業將興建人蘇欉等申請之建築執照、使用許可證及卓丙登賣渡書、陳溪保證書等文件交付招商局，招商局對包括系爭房屋在內之系爭南昌路房屋均具有事實上處分權。嗣招商局於84年7月1日與原告合併，原告為存續公司，招商局為消滅公司，招商局之權利義務均由原告概括承受，包括繼受招商局就系爭南昌路房屋之事實上處分權，原告亦於96年9月1日起向財政部國有財產局（改制後為國有財產署）承租系爭土地，土地租賃關係迄今仍存續中。原告既為系爭房屋事實上處分權人，被告於本院109年度北簡字第22137號民事簡易判決（下稱前案）中列為被告，已可得而知其無權使用系爭房屋，惟前案因認原告所舉證據資料不足證明被告有居住於系爭房屋內，而判決被告勝訴，被告仍於判決確定後之112年9月28日起將戶籍遷入系爭房屋，並居住在內，故意占用系爭房屋而侵害原告權利，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第184條第1項前段、後段、第179條、第182條第2項規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋（如附件之土地複丈成果圖所示除C部分外之所有範圍）騰空遷讓返還原告。㈡被告應自112年9月8日起至返還系爭

房屋之日，按月給付原告新臺幣（下同）51,488元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：前案認定原告為系爭房屋事實上處分權人有所違誤，原告固於本院99年度重訴字第1102號民事事件及前案提出自國史館調取之招商局董事會檔案、處理系爭房屋產權未清之內部簽呈及財產目錄，但並無法實質認定原告為事實上處分權人，且原告均未能提出卓丙登賣渡證及陳溪保證書、蘇欉等人之首契及建築執照竣工申報書及使用證等文件，難認原告已經取得系爭房屋之事實上處分權。縱認原告具有系爭房屋之事實上處分權，系爭房屋已逾70年，實屬老舊，應以系爭房屋坐落基地公告地價及系爭房屋課稅現值之年息5%作為計算依據，原告僅可向被告請求每月20,430元，逾此部分並無理由等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告於112年9月28日起遷入戶籍至系爭房屋，並現實占有中，占有範圍如附件之土地複丈成果圖所示除C部分外之所有範圍等情，業據提出臺北市古亭地政事務所110年8月16日中正一土字第015600號土地複丈成果圖（即附件）、本院111年度司執字第121098號執行筆錄為證（見本院113北簡3437卷第79頁、第83至87頁），且為被告所不爭執（見本院訴卷第66至67頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

㈠原告為事實上處分權人，被告並未舉證證明有何占有使用系爭房屋之合法權源，原告得依民法第184條第1項前段規定，請求被告騰空並返還系爭房屋：

1.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之

本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院112年度台上字第1953號民事判決意旨參照）。

2.經查，本件兩造亦為前案之當事人，而前案為本件原告主張其為系爭房屋之事實上處分權人，被告、被告之母黎廖粒及被告之胞弟黎秀源無權占有系爭房屋，故請求遷讓房屋及損害賠償、相當租金不當得利。又前案已將原告是否為事實上處分權人乙節列為重要爭點，並基於兩造之辯論結果進行實質審理判斷，據以認定原告為事實上處分權人，有前案之判決在卷可考（見本院113北簡3437卷第67至79頁）。本院觀諸前案之上開判斷並無顯然違背法令之情形，且前案於111年9月15日確定，有前案確定證明書附卷可參（見本院113北簡3437卷第81頁），與本案時間相近，亦未見有何顯失公平，前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情況，再者本件被告亦無提出任何新訴訟資料足以推翻原判斷，依前揭說明，兩造就上開重要爭點於本件訴訟不得再為相反之主張，本院亦不得再為相反之判斷，即有爭點效之適用。從而，原告主張其為系爭房屋之事實上處分權人，為有理由。

3.按民法第184條第1項前段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利（最高法院106年度台上字第187號民事判決意旨參照）。

4.經查，被告於112年9月28日遷入系爭房屋戶籍並居住在內現實占有等情，業經被告所不爭執（見本院訴卷第67頁），本件被告並未提出任何證據舉證其有占有使用系爭房屋之合法權源存在，況且被告於前案已因原告向被告、黎廖粒、黎秀

源提起遷讓房屋等訴訟，而知悉原告為系爭房屋之事實上處分權人，且其等並無合法占有權源，被告仍刻意前案確定後，於112年9月28日遷入戶籍並居住在內，顯係故意侵害原告就系爭房屋之事實上處分權，故原告依民法第184條第1項前段請求被告騰空並遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

㈡原告可請求被告應自112年9月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利48,219元：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。復按無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。經查，被告於112年9月28日起無權占有系爭房屋，揆諸上開說明，原告依民法第179條規定請求被告給付自112年9月28日起相當租金之不當得利，自屬有理。

2.又按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（土地法第97條參照）。是以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其全部不當得利（最高法院97年度台上字第323號民事判決意旨參照）。

3.經查，本件原告向財政部國有財產署臺北分署承租系爭土地，租賃期間自109年1月1日至116年12月31日止，共計819平方公尺等情，有國有基地租賃契約書在卷可查（見113北簡3437卷第89至93頁）。又依據原告所提供自113年1月至10月之國有土地租金繳款通知書及匯款回條聯（見本院訴卷第83至101頁），可知原告每月所繳納之租金至少為417,597元，每月租金並依公告地價調整，互核系爭土地111年1月、113年1月之公告地價為128,000元、134,000元，確有上漲之趨勢，是原告雖未提供其於112年12月繳納租金之單據，但

以上開租金、公告地價可知，原告主張於112年12月繳納之租金417,591元，並非無據。準此，本件被告於前案確定後而無權占有系爭房屋，占有之系爭房屋範圍應如附件之土地複丈成果圖所示除C部分外所有範圍，共計94.57平方公尺，有附件之土地複丈成果圖在卷可稽（見113北簡3437卷第79頁），原告承租系爭土地面積共計819平方公尺，故有關被告占有系爭房屋之基地總價額相當租金不當得利部分為48,219元（計算式：417,591元×94.57㎡/819㎡=48,219元，小數點以下四捨五入），原告固以被告占有101平方公尺為計算，然依原告訴之聲明第一項所請求遷讓返還範圍已扣除C部分，是原告誤將C部分占有範圍計入相當租金不當得利，應非可採，是逾此範圍之請求，為無理由。

4.被告雖抗辯原告請求相當租金不當得利部分，應依土地法第97條第1項規定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，併考量系爭房屋所在位置、工商繁榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受利益衡酌後，以年息5%為計算等語。惟按無權占有他人房屋，所受利益為占有使用本身，僅因依其性質不能原物返還，故應償還其價額，而土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，本不受土地法第97條規定之限制，且原告已經提出其承租系爭土地之國有基地租賃契約書、租金繳納單據為證，業如前述，自應以上開金額為計算，被告上開所辯，自難可採。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自112年9月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告48,219元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又本院既依民法第184條第1項前段、第179條規定准許原告請求，則其就民法第184條第1項後段、第182條第2項請求部

分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、被告聲請傳喚證人龔漢健部分，以資證明原告就系爭房屋無事實上處分權，核無調查之必要，爰不予傳喚，附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　19　　日

民事第七庭　審判長法　官　姜悌文

法　官　郭思妤

法　官　黃靖崴

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　　3　　月　　19　　日

書記官　林芯瑜