

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5630號

原告 樂榮工業股份有限公司

法定代理人 黃振聲

訴訟代理人 賴以祥律師

曾益盛律師

上一人

複代理人 黃郁淳律師

被告 袁渡杰

袁康鵬

共同

訴訟代理人 林淑娟律師

複代理人 林虹如

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於中華民國114年6月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○號（即門牌號碼：
臺北市○○區○○路○段○○○號十五樓之二）建物、同小段八
一二建號（即門牌號碼：臺北市○○區○○路○段○○○號十五
樓之一）建物，及同小段九六一建號（即臺北市○○區○○路○
段○○○號地下二層）之第二十一號車位（如附圖編號D所示部
分）、第三十八號車位（如附圖編號C所示部分），暨坐落臺北
市○○區○○段○○段○○地號土地上如附圖編號A所示部分之
頂樓增建物，騰空遷讓返還予原告。

被告袁渡杰應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上
如附圖編號B所示部分之頂樓增建物騰空遷讓返還予原告。

01 被告應自民國一百十三年九月二十一日起至遷讓返還上開第一、
02 二項所示建物之日止，按月於次月二十一日（第一期給付日為民
03 國一百十三年十月二十一日）給付原告新臺幣陸萬柒仟參佰陸拾
04 柒元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五
05 計算之利息。

06 原告其餘之訴駁回。

07 訴訟費用由被告負擔百分之八十三，被告袁渡杰負擔百分之十
08 六，餘由原告負擔。

09 本判決第一項部分，於原告以新臺幣陸佰貳拾柒萬元為被告供擔
10 保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟捌佰柒拾捌萬零參佰陸
11 拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 本判決第二項部分，於原告以新臺幣壹佰貳拾伍萬元為被告袁渡
13 杰供擔保後，得假執行。但被告袁渡杰如以新臺幣參佰柒拾肆萬
14 壹仟肆佰柒拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 本判決第三項所命給付部分，於各該月給付期限屆至時，原告各
16 月以新臺幣貳萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各
17 月以新臺幣陸萬柒仟參佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執
18 行。

19 原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
23 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
24 款定有明文。查原告起訴時主張依民法第767條第1項前段及
25 中段規定，訴之聲明第一項請求：被告應將臺北市○○區○
26 ○段○○段000○號（即門牌號碼：臺北市○○區○○路○
27 段00號15樓之2，下稱系爭78號房屋）、同小段812建號（即
28 門牌號碼：臺北市○○區○○路○段00號15樓之1，下稱系
29 爭82號房屋；78、82號房屋以下合稱系爭房屋），及同小段
30 961建號（即臺北市○○區○○路○段00號地下二層）之第2
31 1號車位、第38號車位（下各稱系爭21、38號停車位）全部

01 騰空並返還予原告；另依民法第179條規定請求被告返還相
02 當於租金之不當得利，而聲明第二項請求被告應自民國113
03 年9月20日起至遷讓上開聲明第一項所示建物之日止，按月
04 給付原告新臺幣（下同）20萬3,812元，及按年息5%計算之
05 利息。嗣於本院審理中追加本於民法第179條、第470條第1
06 項但書及第2項規定，請求被告將門牌號碼臺北市○○區○
07 ○路○段00號15樓之2房屋之頂樓增建建物、臺北市○○區
08 ○○路○段00號15樓之1房屋之頂樓增建建物騰空遷讓返還
09 予原告（列為聲明第二項）；及將原聲明第二項移列為第三
10 項，並補充利息起算日（本院卷第166、171、251頁）；且
11 就請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及系爭21、38號停車位部
12 分，追加並以民法第470條第1項但書、第2項規定為請求權
13 基礎（本院卷第166、171頁）。再於本院至現場勘驗測量
14 後，補充上開頂樓增建物及系爭21、38號停車位對應之後列
15 附圖編號（本院卷第429至430頁）；另就請求騰空遷讓返還
16 系爭21、38號停車位部分，追加備位之訴（本院卷第459
17 頁），並補充特定聲明第三項請求被告按月給付20萬3,812
18 元之日期、各期利息之起算日（本院卷第465頁），而最後
19 聲明如後貳之□(一)至(四)所示（本院卷第465頁；本院為利辨
20 明系爭21、38號停車位之請求順序及聲明內容，爰酌將聲明
21 項次調整之）。經核原告上開訴之追加、變更聲明第三項部
22 分之訴，前後主張之事實，仍以被告是否有權占有系爭房屋
23 及系爭21、38號停車位等情為據，追加、變更前後主要爭點
24 有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，
25 而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度
26 範圍內具有一體性，得於追加、變更後請求之審理予以利
27 用，應認基礎事實同一；為使上開追加、變更前後之請求在
28 同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間
29 紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加、變更。至於原
30 告補列頂樓增建物、系爭21及38號停車位對應之附圖編號部
31 分，核屬民事訴訟法第256條之補充事實上陳述，非為訴之

01 變更或追加，合先敘明。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：原告係於77年成立，為已歿訴外人袁永棟所創
04 辦，屬於樂榮集團旗下公司，被告袁渡杰為喇嘛，由袁永棟
05 所供奉。袁永棟生前曾與被告一同收集各式佛像等宗教文
06 物，因無處收藏而均分散囤積於原告所有之房屋內。嗣於
07 109年7月間，因原告公司經營不善，遂由訴外人Cornell
08 Capital（下稱CC公司）併購原告取得經營權，CC公司曾以
09 原告名義要求被告將囤放於原告屋內之物品清空並返還之，
10 惟因被告表示無法覓得場所，故原告乃同意無償提供所有之
11 系爭房屋、系爭21號及38號停車位、系爭房屋之頂樓增建物
12 （如附圖編號A、B所示，下各稱系爭A、B頂樓增建物，合稱
13 系爭頂樓增建物；以上合稱系爭不動產）供被告二人暫放，
14 被告應於覓得安置物品之場所後儘速搬離，兩造間就系爭不
15 動產存有未定期限之使用借貸契約。然至112年下半年間，
16 原告基於未來財務規劃，有收回並出售系爭不動產之必要，
17 乃要求被告儘速將系爭不動產騰空返還原告，惟被告卻置之
18 不理。原告遂於113年9月12日寄發律師函向被告表示依民法
19 第470條第2項請求返還借用物、依第472條第1款規定終止使
20 用借貸契約，並催告於文到7日內返還系爭不動產；再以114
21 年1月24日準備(三)狀繕本之送達，依民法第472條第1款規定
22 為終止契約之意思表示，被告自屬無權占有系爭不動產。爰
23 依民法第767條第1項前段、中段、第470條第1項但書及第2
24 項規定，請求被告將系爭房屋、系爭21及38號停車位、系爭
25 A頂樓增建物騰空遷讓返還原告；另依民法第179條、第470
26 條第1項但書及第2項規定請求被告騰空返還系爭B頂樓增建
27 物予原告；就系爭21、38號停車位部分，備位之訴依民法第
28 767條第1項、第821條規定請求被告騰空返還予原告及全體
29 共有人；且依民法第179條規定請求被告就無權占有系爭房
30 屋部分，自113年9月20日起至騰空返還系爭不動產之日止，
31 以系爭房屋及坐落土地總價額年息10% 計算，按月於次月21

01 日給付相當於租金之不當得利20萬3,812元本息等情。而聲
02 明求為判決：

03 (一)被告應將系爭78號房屋（含附圖編號A所示之系爭A頂樓增建
04 物部分）、系爭82號房屋騰空遷讓返還予原告。

05 (二)系爭21、38號停車位部分：

06 1.先位聲明：被告應將系爭21號停車位(如附圖編號D所示部
07 分)、系爭38號停車位（如附圖編號C所示部分）騰空遷讓返
08 還予原告。

09 2.備位聲明：被告應將系爭21號停車位(如附圖編號D所示部
10 分)、系爭38號停車位（如附圖編號C所示部分）騰空遷讓返
11 還予原告及全體共有人。

12 (三)被告應將系爭B頂樓增建物（如附圖編號B所示部分）騰空遷
13 讓返還予原告。

14 (四)被告應自113年9月20日起至遷讓系爭不動產之日止，按月於
15 次月21日（第一期為113年10月21日）給付原告20萬3,812
16 元，及自各應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
17 利息。

18 (五)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：兩造間就系爭房屋、系爭21及38號停車位存有未
20 定期限之使用借貸契約，被告雖均持有系爭房屋之鑰匙，但
21 實際占有人僅有袁渡杰，且被告並未占有如附圖編號C、D所
22 示位置之系爭21、38號停車位。況兩造約定借貸之目的係供
23 袁渡杰創立佛教文物基金會，未定有期限，現袁渡杰仍在籌
24 備成立佛教文物基金會，而尚未使用完畢，原告無由依民法
25 第470條規定請求被告返還；另原告縱有資金需求而擬處分
26 閒置資產，亦與民法第472條第1款規定之終止要件不合，原
27 告仍無權請求被告返還。而兩造並未就系爭A、B頂樓增建物
28 成立使用借貸契約，其中系爭B頂樓增建物僅袁渡杰有鑰匙
29 可以出入，袁康鵬並未持有鑰匙；且原告就各該增建物亦無
30 事實上處分權等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其
31 假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免

01 為假執行。

02 三、原告主張兩造於109年7月間，就原告所有之系爭房屋及系爭
03 21、38號停車位存有未定期限使用借貸契約之事實，有其提出
04 出之土地及建物登記謄本可證（本院卷第213至215頁、第
05 217至222頁），上情為被告所不爭執（本院卷第253、59
06 頁），此部分事實應堪認定。

07 四、原告主張兩造就系爭不動產有未定期限之使用借貸契約，已
08 經其依民法第470條第2項規定請求被告返還，並依同法第
09 472條第1款終止契約，被告自屬無權占有系爭不動產，應將
10 系爭不動產騰空遷讓返還予原告；另就系爭21、38號停車位
11 部分，備位之訴請求被告騰空遷讓返還予原告及全體共有
12 人；及請求被告就無權占有使用系爭不動產期間，自113年9
13 月20日起按月給付相當於租金之不當得利等情。但為被告所
14 爭執，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

15 (一)兩造間使用借貸契約標的物中之系爭21及38號停車位坐落位
16 置是否如附圖編號C、D部分所示？

17 1.被告固抗辯：原告關於系爭21、38號停車位之之所有權範
18 圍，係位於使用執照竣工圖上對應之編號21、38號車位，非
19 附圖編號C、D部分所示之位置等語（本院卷第425、467
20 頁）。

21 2.按區分所有建物，依土地登記規則第81條第1項：「區分所
22 有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人
23 按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建
24 號，單獨登記為各相關區分所有權人共有」之規定，可知，
25 公寓大廈之停車位與其他公共設施併同登記為一建號，由區
26 分所有權人全體共有，如購買車位者取得較多之應有部分，
27 自得對該特定之車位享有專用權。準此，公寓大廈區分所有
28 建物之停車位，若已由區分所有權人定明停車位之使用權者
29 及其範圍者，當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘
30 束各該分管契約當事人之效力。

31 3.查原告就坐落臺北市○○區○○段○○段000○號、門牌號

01 碼為臺北市○○路○段00號地下二層之建物，登記有所有權
02 應有部分303/10000，此有原告提出之建物登記謄本可稽
03 （本院卷第221至222頁），其中包括系爭21、38號停車位之
04 所有權在內，此亦為被告所不爭執（本院卷第252、467
05 頁）。又上開961建號建物之主要用途為停車場、防空避難
06 室，除詳閱該建物登記謄本標示部可得而知外，另有臺北市
07 建築管理工程處114年4月29日北市都建使字第1146089505號
08 函附之使用執照存根、竣工圖說足稽（本院卷第377至380
09 頁、第387頁）。

10 4.經本院會同臺北市大安地政事務所派員至現場勘驗測量，並
11 依原告指界之系爭21、38號停車位現場坐落位置，囑託臺北
12 市大安地政事務所測量，各該車位坐落位置及面積如附圖編
13 號D、C部分所示，上情有本院勘驗筆錄、該所114年4月16日
14 北市大地測字第1147004477號函及複丈成果圖、原告現場指
15 界照片可稽（本院卷第323至329頁、第367至370頁、第419
16 至422頁；上開複丈成果圖即後列之附圖）。雖到場之地政
17 事務所測量承辦人陳稱：使用執照竣工圖之編號與現場編號
18 不同，原告現場指界之系爭21、38號車位，分別為竣工圖之
19 23、40號車位等情（見本院卷第323、327頁勘驗筆錄）。

20 5.惟就此原告主張：系爭21、38號停車位現況坐落位置及編
21 號，雖與使用執照竣工圖所載車位編號不一致，然原告自購
22 入上開961建號建物之所有權應有部分後，所使用之車位即
23 為原告在本院勘驗時現場指界之編號第21號及第38號停車位
24 （各如附圖編號D、C所示部分），而該地下二層建物之共有
25 人訂有分管協議，原告依分管協議得專用現場編號之第21號
26 及第38號停車位即系爭21、38號停車位等語（本院卷第
27 300、460頁）。併參據原告提出之國家大樓管理委員會繳款
28 通知單、國家大樓管理委員會114年地下二層停車位收入表
29 （本院卷第305至308頁），可知，車位所在之國家大樓管理
30 委員會將原告列為系爭21、38號停車位之使用人（另有編號
31 42號車位，非本件請求範圍），原告並按月繳納各該停車位

01 管理費。則依上開2.之說明，原告與系爭21、38號停車位所
02 在之該961建號建物區分所有權人，確有成立分管契約，約
03 定原告得專用如附圖編號D、C所示之系爭21、38號停車位。

04 6.又被告自認系爭房屋及系爭21、38號停車位係由袁渡杰欲創
05 立之佛教文物基金會使用，目前作為儲放佛教文物之用（本
06 院卷第57頁），並提出照片為證（本院卷第101至109頁）。
07 是以，原告主張兩造間使用借貸之標的物為其現場指界、由
08 其專用之如附圖編號D、C部分所示系爭21、38號停車位，自
09 屬有據。

10 (二)兩造間使用借貸契約標的物有無包括如附圖編號A、B部分所
11 示之系爭A、B頂樓增建物在內？又各該借用人為何人：

12 1.按附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之
13 次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造
14 上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅
15 具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之
16 效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第
17 811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，
18 原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字第4號
19 判決參照）。

20 2.就系爭A頂樓增建物部分：

21 (1)查位於系爭78號、82號房屋上方、建築在屋頂平臺之系爭
22 A、B頂樓增建物，坐落位置及面積分別如附圖編號A、B所示
23 部分，業經本院至現場勘驗綦詳，並囑託臺北市大安地政事
24 務所測量明確，此節有本院勘驗筆錄、該所上開114年4月16
25 日函及複丈成果圖足稽（本院卷第323至329頁、第367至370
26 頁）。雖臺北市建築管理工程處上開114年4月29日函載：依
27 系爭房屋所在之68使字0113號使用執照圖說顯示，系爭78號
28 建物並無設置室內梯通往頂樓之屋頂平臺等情（本院卷第
29 377頁），另有使用執照竣工圖可參（本院卷第385頁）。但
30 依本院至現場勘驗之結果，查得系爭A頂樓增建物得自系爭
31 78號房屋內之樓梯（即內梯）通往該頂樓增建部分；又增建

01 部分是水泥磚造之四周牆壁覆蓋金屬材質之屋頂，內部設有
02 客廳、佛堂、廚房、雜物間，另有大門可以通往屋頂平臺，
03 此有勘驗筆錄、現場照片可證（本院卷第324頁、第327至
04 328頁、第407至412頁）。足見，系爭A頂樓增建物與系爭78
05 號房屋藉由內梯相連接，亦得與系爭78號房屋由相同之大門
06 出入15樓部分，堪認係與系爭78號房屋一體使用，不具構造
07 上及使用上之獨立性，屬系爭78號房屋之附屬建物，為系爭
08 78號房屋所有人即原告取得所有權。

09 (2)而被告二人均持有得以進出系爭78號房屋之大門鑰匙，經被
10 告於上開勘驗期日自陳明確（本院卷第325、328頁），自得
11 經由系爭78號房屋占有使用系爭A頂樓增建物；且承前□所
12 述，被告既不爭執與原告間就系爭78號房屋有未定期限之使
13 用借貸契約，則彼等占有使用系爭A頂樓增建物，亦係基於
14 同一使用借貸契約，應可認定。

15 3.就系爭B頂樓增建物部分：

16 (1)查系爭B頂樓增建物必須經由屋頂平臺出入，其外圍並築有
17 紅磚圍牆，設置獨立之鐵門、大門，進出至屋頂平臺等區域
18 亦係必須經由該鐵門、大門，更與系爭82號房屋並無任何相
19 連通之處，亦經本院勘驗綦詳（本院卷第324、328頁），另
20 有現場照片足資比對（本院卷第413至418頁），足見具有使
21 用上及構造上獨立性，而為獨立之建物，依民法第66條第1
22 項規定，為不動產，非系爭82號房屋之從物或附屬建物。

23 (2)原告雖主張：其係自前手購入系爭B頂樓增建物，為該增建
24 物之事實上處分權人，在其終止使用借貸契約後，被告應另
25 依民法第179條規定返還該增建物等語（本院卷第173至174
26 頁）。經本院命原告就其對系爭B頂樓增建物有事實上處分
27 權一節為舉證（本院卷第252頁），原告固提出水、電及有
28 線電視繳費證明（本院卷第445至454頁），惟上情為被告所
29 爭執（本院卷第466頁）；併參據該等繳費證明之用水、用
30 電、有線電視收訊地址均記載為系爭82號房屋，非系爭B頂
31 樓增建物；徵之原告亦自陳：上開繳費證明並未記載是就系

01 爭B頂樓增建物單獨支出之費用，且該增建物並未裝設單獨
02 之水、電錶等語（本院卷第466頁）。綜此，自難憑上開繳
03 費證明而認原告有取得系爭B頂樓增建物之所有權或事實上
04 處分權。

05 (3)然被告已自認袁渡杰有占有使用系爭B頂樓增建物（本院卷
06 第324、328頁），並於本院114年6月25日言詞辯論期日自
07 認：袁渡杰係基於與原告間使用借貸契約而占有系爭A、B頂
08 樓增建物（本院卷第467頁）。嗣雖改稱袁渡杰係基於與訴
09 外人袁永棟間使用借貸契約而占有該增建物（本院卷第468
10 頁），但並未提出相關證據證明與其前開自認之事實不符，
11 亦未經原告同意，自不生撤銷自認之效力。準此，原告與袁
12 渡杰間就系爭B頂樓增建物存有使用借貸契約，亦堪認定。

13 (4)至於原告另主張其與被告袁康鵬間就系爭B頂樓增建物存有
14 使用借貸契約關係一節，已為被告所否認（本院卷第253、
15 467、324、328頁），茲原告就此利己之事實既未舉證以實
16 其說，所為之主張自不可採。

17 (5)是以，原告就系爭B頂樓增建物僅與袁渡杰定有使用借貸契
18 約，由袁渡杰占有使用之；原告主張其與袁康鵬間就系爭B
19 頂樓增建物亦有使用借貸契約等情，自非有據，而不足採。

20 (三)原告請求被告騰空遷讓返還系爭不動產部分：

21 1.按「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期
22 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
23 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
24 求。」「借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限
25 者，貸與人得隨時請求返還借用物。」民法第470條定有明
26 文。依同法第464條規定：「稱使用借貸者，謂當事人一方
27 以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契
28 約。」以觀，可見使用借貸契約之「通常目的」即在使借用
29 人得以使用借用物，此與同法第470條第1項所謂「依借貸之
30 目的」而定其使用期限者，乃專指借用人為「特定目的」而
31 借用借用物之情形，未盡相同。是故當事人於訂立使用借貸

01 契約時，對使用方法與使用範圍為約定，於借用人而言，應
02 僅係通常使用目的所為之限制而已，尚難因之即謂該使用借
03 貸有民法第470條第1項「依借貸之目的」定其使用期限規定
04 之適用（最高法院86年度台上字第2710號判決參照）。

05 2.被告抗辯：兩造約定就系爭房屋、系爭21及38號停車位借貸
06 之目的係供袁渡杰創立佛教文物基金會，未定有期限；現袁
07 渡杰仍在籌備成立佛教文物基金會，而尚未使用完畢，原告
08 無權請求被告返還等語（本院卷第53至59頁、第253頁），
09 固提出和解協議及中文譯本、訴外人董鴻毅陳述書以佐（本
10 院卷第65至95頁及第271至297頁、第163頁）。然查：

11 (1)上開和解協議之契約當事人為訴外人袁康益、榮勢股份有限
12 公司、CC公司，並非兩造，此觀諸和解協議前言及契約當事
13 人署名欄位之內容，即悉綦詳（本院卷第65、85頁及第271
14 頁），此亦據被告自陳明確，並表示不爭執原告非和解協議
15 之契約當事人（本院卷第53、253頁）；則原告既非和解協
16 議之當事人，該協議之約定自不拘束原告。況該和解協議第
17 5.1.2條亦係就袁康鵬與CC公司間關於就該協議附表B所載包
18 括系爭78號房屋及系爭21、38號停車位在內之不動產，有關
19 優先要約權而為約定（本院卷第277、295頁及第71、93
20 頁），與兩造間使用借貸契約權利義務等各節無涉。則被告
21 抗辯依上開和解協議，兩造間使用借貸契有約定以其創立佛
22 教文物基金會為借貸目的等語，自不足採。

23 (2)至於上開董鴻毅出具之陳述書，係在113年1月31日所製作之
24 文書，其形式上真正為原告所爭執（本院卷第230頁）。且
25 該陳述書既非依民事訴訟法第305條第2項：「證人須依據文
26 書、資料為陳述，或依事件之性質、證人之狀況，經法院認
27 為適當者，得命兩造會同證人於公證人前作成陳述書狀。」
28 及第3項：「經兩造同意者，證人亦得於法院外以書狀為陳
29 述。」規定程序作成之陳述書狀，自乏證據能力，欠缺形式
30 上證據力，無由援為本件判決判斷之依據。且綜觀該陳述書
31 所載：「本人前為樂榮工業股份有限公司（即原告）之財務

01 長，知悉登記於樂榮工業股份有限公司名下門牌號碼：台北
02 市○○區○○路○段00號6樓之3、台北市○○區○○路○段
03 00號13樓之1及台北市○○區○○路○段00號13樓之2之不動
04 產……」等內容（本院卷第163頁），全文所提及之不動產
05 並非系爭房屋；則被告執此抗辯：系爭房屋、系爭21及38號
06 停車位，係由原告同意供袁渡杰擺放西藏文物，並成立佛教
07 文物基金會，由袁渡杰無償使用，且未定期限一事，顯非有
08 據。

09 (3)且原告已陳稱：原告於109年7月間，將系爭不動產無償借用
10 與被告，借貸目的係供被告囤放物品，被告應於覓得安置物
11 品之場所後儘速搬離等語（本院卷第167頁）。即悉原告在
12 將系爭房屋及系爭21、38號停車位、系爭A頂樓增建物借用
13 予被告，及將系爭B頂樓增建物借用予袁渡杰之時，並未言
14 明有以供袁渡杰擺放西藏文物、並成立佛教基金會為使用借
15 貸契約之期限及借貸目的，而僅係同意將上開房屋、車位、
16 增建物供被告囤放物品使用之意思。依前開說明，此實乃使
17 用借貸契約之「通常目的」，未見有何民法第470條第1項所
18 定「依借貸之目的」定其使用期限之「特定目的」存在。

19 (4)況被告對於兩造確有約定以供袁渡杰擺放西藏文物，並成立
20 佛教文物基金會為使用借貸契約之期限及借貸目的，此有利
21 於己之事實，並未再提出其他證據舉證以實其說，則其抗辯
22 兩造間使用借貸契約定有特定借貸目的云云，即難信取。

23 3.按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與
24 人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有明文。又
25 按對於物有事實上管領力者，為占有人，同法第940條定有
26 明文。依上開說明，原告在將系爭房屋及系爭21、38號停車
27 位、系爭A頂樓增建物借用予被告，及將系爭B頂樓增建物借
28 用予袁渡杰之時，所存使用借貸契約並未定有期限，亦不能
29 依借貸之目的而定其期限，即無民法第470條第1項規定之適
30 用，貸與人原告自得隨時請求返還借用物。查：

31 (1)被告迄未將系爭房屋鑰匙交還原告，則縱令原告亦為系爭82

01 號房屋之共同占有人（見本院卷第325、328頁勘驗筆錄所
02 載），然被告二人對系爭房屋之事實上管領力，尚未告消
03 滅，在此之前，自仍為系爭房屋之占有人

04 (2)查原告業於113年9月12日以律師函，依民法第470條第2項通
05 知被告應於該函送達後7日內將系爭房屋及系爭21、38號停
06 車位、系爭A頂樓增建物返還；該律師函於同年月13日送達
07 被告，有律師函及回執可證（本院卷第21至22頁、第209至
08 212頁）。是原告主張依民法第767條第1項前段、中段及第
09 470條第2項規定，請求被告自上開律師函所定7日期限屆滿
10 之日即113年9月20日起，將系爭房屋及系爭21、38號停車
11 位、系爭A頂樓增建物返還於原告部分，應屬有據；則被告
12 自原告請求返還上開借用物期限屆滿之翌日即113年9月21日
13 起，為無權占有系爭房屋及系爭21、38號停車位、系爭A頂
14 樓增建物，亦堪認定。

15 (3)而就系爭B頂樓增建物部分，原告並未於上開律師函中請求
16 袁渡杰返還；係於本院審理中之113年10月21日以準備暨變
17 更聲明狀請求袁渡杰返還（本院卷第166頁、第173至174
18 頁），該書狀繕本已經送達於袁渡杰（本院卷第251頁），
19 故原告主張依民法第470條第2項規定，請求袁渡杰將系爭B
20 頂樓增建物（如附圖編號B所示部分）騰空遷讓返還予原
21 告，亦屬有據；至原告另依民法第179條、第470條第1項但
22 書及第2項規定請求袁康鵬返還系爭B頂樓增建物部分，因袁
23 康鵬非借用人，自不應准許。

24 (4)因原告就系爭21、38號停車位先位之訴依民法第767條第1項
25 前段、中段及第470條第2項規定請求為有理由，本院自無由
26 就原告備位之訴依民法第767條第1項、第821條規定請求被
27 告騰空返還予原告及全體共有人部分為裁判，併予敘明。

28 (四)原告依民法第179條規定，請求被告就無權占有系爭房屋部
29 分，給付相當於租金之不當得利部分：

30 1.按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其
31 利益，民法第179條定有明文。又依不當得利法律請求返還

01 不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害
02 為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，
03 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲
04 得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上
05 字第1695號判決先例、109年度台上字第2760號判決可
06 參）。又借用人於使用借貸關係消滅後，繼續占有借用之標
07 的物，即屬無法律上之原因，而獲有相當於租金之利益，致
08 貸與人受損害（最高法院82年度台上字第467號判決並參
09 照）。

10 2. 被告自113年9月21日起已無權占有系爭房屋及系爭21、38號
11 停車位、系爭A頂樓增建物；袁渡杰在原告以113年10月21日
12 準備暨變更聲明狀請求其返還系爭B頂樓增建物後，即分別
13 屬無權占有上開房屋、車位及增建物，依上開說明，致原告
14 受有不能使用各該不動產之損害，相當於此等房地之租金價
15 額，至為明確。再者：

16 (1) 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額
17 年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文；上開規
18 定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明
19 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
20 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機
21 關估定之價額而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規
22 定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。另依平均地
23 權條例第16條第1項規定：「舉辦規定地價或重新規定地價
24 時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百
25 分之八十為其申報地價。」此外，基地租金之數額，除以基
26 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
27 程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
28 地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判
29 決先例意旨參照）。原告主張依上開法律規定標準計算其所
30 受損害，應可採取。

31 (2) 又原告僅主張以系爭房屋及坐落基地部分之申報總價額，請

01 求被告給付按年息10% 計算相當於租金之不當得利（本院卷
02 第13、438頁）。

03 (3)查系爭房屋位於臺北市大安區安和路二段，距離鄰近區域
04 500公尺之範圍內有信義安和捷運站、臺北市立大安國民中
05 學及小學、通化街夜市、銀行、臺北遠東香格里拉飯店及遠
06 企購物中心、世貿大樓及多處公園等，且公車站密集，有兩
07 造提出之GOOGLE地圖足證（本院卷第347頁、第353至355頁
08 頁）。本院審酌此等房地坐落位置、利用狀況、交通便利與
09 繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀後，認原告所請求相當
10 於租金之不當得利數額，以按系爭房屋及坐落土地申報總價
11 額年息10% 計算，應屬合理適當。又：

12 ①系爭78、82號房屋113年度房屋課稅現值各為109萬7,900
13 元、103萬6,300元，有房屋稅繳款書可證（本院卷第19至20
14 頁），合計213萬4,200元。

15 ②系爭78、82號房屋均坐落在臺北市○○區○○段○○段00地
16 號土地（下稱37地號土地），37地號土地面積為3,502平方
17 公尺，系爭78、82號房屋對應37地號土地所有權應有部分比
18 例各為萬分之57、萬分之54，亦有土地登記謄本足稽（本院
19 卷第213、214頁），則各該房屋坐落基地對應之土地面積計
20 為19.96平方公尺（即 $3,502\text{m}^2 \times 57 / 10000$ ，小數點二位以下
21 四捨五入，下同）、18.91平方公尺（即 $3,502\text{m}^2$
22 $\times 54 / 10000$ ）。再者，37地號土地之113年度公告地價為每平
23 方公尺191,337元、申報地價為每平方公尺15萬3,070元（見
24 本院卷第213至214頁之土地登記謄本、第223頁之地價查
25 詢）。是系爭78、82號房屋坐落之基地申報地價總額各為
26 305萬5,277元（即 $19.96\text{平方公尺} \times 15\text{萬}3,070\text{元}$ ；元以下四
27 捨五入，下同）、289萬4,554元（即 $18.91\text{平方公尺} \times 15\text{萬}$
28 $3,070\text{元}$ ），合計594萬9,831元。

29 ③系爭房地申報總價額合計為808萬4,031元（即213萬4,200元
30 +594萬9,831元），以年息10% 計為80萬8,403元，被告每
31 月應給付之數額為6萬7,367元。原告依民法第179條規定請

01 求被告應自113年9月21日起至遷讓返還系爭不動產之日止，
02 按月於次月21日（第一期為113年10月21日）給付原告6萬
03 7,367元部分，應予准許，超逾部分，自屬無據。

04 (4)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
05 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
06 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
07 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，
08 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
09 利息。」民法第229條第2項及第233條第1項前段亦有明文。
10 本件不當得利之債，為無確定給付期限之金錢之債，是原告
11 主張被告應自113年9月21日起，按月於次月21日（第一期為
12 113年10月21日）之翌日起至清償日止，就上開應給付原告
13 之6萬7,367元應併計付按年息5%計算之法定遲延利息（本院
14 卷第464頁），亦屬有據。

15 五、從而，原告(一)依民法第767條第1項前段、中段及第470條第2
16 項規定，請求被告將系爭房屋、系爭21及38號停車位（如附
17 圖編號D、C所示）、系爭A頂樓增建物（如附圖編號A所示）
18 騰空遷讓返還原告；及(二)依民法第470條第2項規定請求袁渡
19 杰騰空返還系爭B頂樓增建物（如附圖編號B所示）予原告；
20 暨(三)依民法第179條規定，自113年9月21日起至被告遷讓返
21 還系爭不動產之日止，按月於次月21日（第一期為113年10
22 月21日）給付原告6萬7,367元，及自各期應給付日之翌日起
23 至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准
24 許；超逾部分，為無理由，應予駁回。

25 六、假執行之宣告：

26 兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
27 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
28 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不
29 予准許。

30 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
31 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案

01 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

02 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
03 事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項前段及但書、第390
04 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

06 民事第七庭 法官 賴錦華

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

11 書記官 周筱祺