

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6214號

原告 楊嘉玉

訴訟代理人 丁韋介律師

邱律翔律師

湛址傑律師

被告 潘碧月

映寶生物能源科技有限公司

上一人

法定代理人 張孟喻

上一人

訴訟代理人 莊勝榮律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼：新北市○○區○○路○段○○○號六樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告潘碧月應給付原告新臺幣貳佰肆拾萬元，及自民國一百十三年十一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並應自民國一百十三年十月二十三日起至被告映寶生物能源科技有限公司騰空遷讓返還上揭房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣肆萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾陸萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣壹佰零柒萬肆仟陸佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
03 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
04 第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴
05 之聲明第2項原係請求「被告潘碧月應給付原告新臺幣（下
06 同）47萬7,564元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第11頁），嗣於
08 民國113年12月30日以民事撤回部分起訴暨變更聲明狀將上
09 開請求金額擴張為240萬元（見本院卷第219頁），經核其原
10 訴與變更追加不當得利金額之訴訟標的之基礎事實同一，亦
11 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與前揭規定並無不合，
12 故原告所為訴之追加及變更均為合法，應予准許。

13 二、又被告潘碧月經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核
14 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
15 其一造辯論而為判決。

16 貳、實體部分：

17 一、原告起訴主張：

18 (一)原告與訴外人朱錫璋（下稱朱錫璋）為夫妻關係，嗣於94年
19 間由朱錫璋提供資金予原告以599萬3,200元拍得該房標得臺
20 灣金融資產服務股份有限公司委請本院民事執行處拍賣新北
21 市○○區○○段000○號建物即門牌號碼；新北市○○區
22 ○○路○段000號6樓房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋）
23 暨其坐落基地即新北市○○區○○段000地號土地（權利範
24 圍10000分之280）（下合稱系爭房地），原告後持本院核發
25 不動產權利移轉證書向新北市新店地政事務所辦理所有權移
26 轉登記，於94年3月7日將系爭房地之所有權登記為原告所
27 有。原告與朱錫璋礙於事業繁忙之故，疏於管理處置系爭房
28 屋，俟朱錫璋於113年3月5日至現場查看房屋現況時，始察
29 覺系爭房屋已遭被告映寶生物能源科技有限公司（下稱映寶
30 公司）占為辦公使用，被告映寶公司雖聲稱原告係經由被告
31 潘碧月代理與之簽訂被證1房屋租賃契約書（下稱系爭租

01 約)云云，然原告從未委任被告潘碧月協助處理系爭房屋之
02 租賃事宜，系爭租約亦非原告所簽署，被告潘碧月至遲自
03 102年6月起即擅自占用系爭房屋，並以每月租金4萬元出租
04 予被告映寶公司，渠等均已構成無權占有，被告顯無繼續占
05 有系爭房屋之正當權源，原告依民法第767條第1項前段之規
06 定請求渠等騰空遷讓返還系爭房屋予原告，另依民法第179
07 條之規定，向被告潘碧月請求其自108年9月20日起至113年9
08 月20日止，往前回溯共計5年期間無權占有系爭房屋所受相
09 當於租金之不當得利240萬元(計算公式：每月租金4萬元
10 $\times 60$ 個月=240萬元)，並應自113年9月20日起至被告映寶公
11 司騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告相當
12 於租金之不當利益4萬元。為此，原告爰依民法第767條第1
13 項前段之所有物返還請求權、第179條之不當得利返還請求
14 權等規定提起本訴等語。

15 (二)為此聲明：

- 16 1.被告應自系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 17 2.被告潘碧月應給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達之
18 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 19 3.被告潘碧月應自113年9月20日起至被告映寶公司自第一項
20 所示建物騰空遷讓返還予原告之日止按月給付原告4萬
21 元。
- 22 4.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告潘碧月未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭抗辯
24 略以：

25 (一)其雖曾於101年4月1日至103年3月31日將系爭房屋以每月4萬
26 2,500元租給該大樓管理委員會，然與被告映寶公司素不相
27 識，其縱有與被告映寶公司簽訂系爭租約，亦不曾於101年5
28 月1日至104年4月30日期間收取系爭房屋租金，且原告並未
29 授權給伊，實則系爭房屋與原告毫無任何關聯，嗣該大樓管
30 理委員會不再續租以後，伊就沒有再出租該房屋，之後就由
31 被告映寶公司負責人即訴外人張孟喻(下稱張孟喻)之妻子

01 即訴外人高秀琳（下稱高秀琳）無權占用系爭房屋迄今，從
02 而原告恣意請求伊遷讓返還系爭房屋、給付相當於租金之不
03 當得利云云，顯無理由等語置辯。

04 (二)為此聲明：

05 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 2.如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

07 三、被告映寶公司抗辯略以：

08 (一)被告映寶公司負責人張孟喻之配偶高秀琳於101年2月2日向
09 原告承租系爭房屋，原告係由被告潘碧月代理與高秀琳原告
10 簽訂系爭租約，被告映寶公司並有將每月租金4萬元交予被
11 告潘碧月收取，惟被告映寶公司上揭租約存續期間發現被告
12 潘碧月與原告因系爭房屋產權糾紛涉訟，迄至104年4月30日
13 系爭租約屆期後，被告潘碧月口頭同意由被告映寶公司繼續
14 使用，俟渠等釐清楚產權歸屬後，被告映寶公司再向真正所
15 有權人簽訂新租賃契約；又參照臺灣高等法院108年度重上
16 更一字第39號刑事判決理由記載系爭房地係由被告潘碧月與
17 原告配偶朱錫璋共同投資法拍房地，原告為持分權利99/100
18 之登記名義人，另被告潘碧月登記名義人陳怡萍持分權利
19 1/100，而原告後於96年4月10日將其持分權利移轉登記予第
20 三人韓宏道等情，姑不論系爭房屋所有權現為一人所有或該
21 二人所共有？然當時被告映寶公司係與原告代理人即被告潘
22 碧月簽訂系爭租約，且礙於系爭房地迄今仍遲未能釐清楚產
23 權歸屬，被告潘碧月以口頭同意被告映寶公司繼續使用系爭
24 房屋，足認被告映寶公司有繼續占有使用該房屋之正當權
25 源，從而原告恣意請求被告映寶公司遷讓返還系爭房屋云
26 云，洵屬無據等語置辯。

27 (二)為此聲明：

28 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

29 2.如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

30 四、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第205、206、252
31 頁）

01 (一)原告係臺北市○○區○○段000○號建物即門牌號碼：新北
02 市○○區○○路○段000號6樓房屋（權利範圍：全部，即系
03 爭房屋）暨其坐落基地即新北市○○區○○段000地號土地
04 （權利範圍：10000分之280，與系爭房屋合稱系爭房地）之
05 登記所有權人（登記時間：94年3月7日，原因發生日期：94
06 年2月23日，登記原因：買賣）。

07 (二)系爭房屋現由被告映寶公司實際占有使用中。

08 五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

09 (一)原告依民法第767條第1項前之段規定，請求被告將系爭房屋
10 騰空遷讓返還予原告，要屬有據，應予准許。

11 1.按「按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
12 還之。」民法第767條第1項前段定有明文。再按「對於物
13 有事實上管領之力者為占有人；又承租人基於租賃關係對
14 於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民法第九
15 百四十條、第九百四十一條之規定自明。出租人係經由承
16 租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人。同
17 法第七百六十七條規定所有人對於無權占有其所有物者得
18 請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包
19 括在內」、「請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物
20 之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有
21 亦包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實
22 上管領力，依民法第九百四十一條規定為間接占有人，不
23 失為現在占有人」，有最高法院82年度台上字第1178號民
24 事裁判、87年度台上字第213號民事裁判可資參照，是
25 而，所有物返還請求之相對人，若將所有物另行交予他人
26 直接占有者，身為間接占有人，自仍負有義務將全部建物
27 交還權利人。經查，兩造就系爭房屋現由被告映寶公司實
28 際占有使用中一節並無爭執，又被告映寶公司抗辯稱系爭
29 房屋係由被告映寶公司負責人張孟喻之配偶高秀琳於101
30 年2月2日向原告之代理人即被告潘碧月承租供被告映寶公
31 司辦公使用，並提出系爭租約為憑（見本院卷第97至110

01 頁)，然查，原告否認曾授權予被告潘碧月代理簽訂系爭
02 租約，被告復無法提出任何證據證明原告曾授權予被告潘
03 碧月代理簽訂系爭租約，另觀諸卷附系爭租約之立契約人
04 （甲方即出租人）欄上僅有被告潘碧月簽名用印（原告業
05 已其上「楊嘉玉」簽名之形式上真正），被告潘碧月亦不
06 否認系爭租約上出租人「潘碧月」之簽名用印係其本人所
07 親為（見本院卷第205頁），另觀諸卷附系爭租約「房租
08 收付款明細欄」之記載（見本院卷第107、109頁），被告
09 映寶公司於101年5月至101年11月間確實有將每月房租4萬
10 元交付予被告潘碧月，並經被告潘碧月簽收確認無誤，另
11 系爭租約於104年4月30日屆期後，被告映寶公司係經被告
12 潘碧月同意而繼續占有使用系爭房屋一節，業經被告映寶
13 公司陳述明確（見本院卷第207頁），綜合上情可認，系
14 爭房屋應係由被告潘碧月以每月租金4萬元之價格出租予
15 被告映寶公司使用，迄104年4月30日租期屆至後，被告映
16 寶公司經被告潘碧月之同意繼續為系爭房屋之使用收益，
17 依民法第451條之規定，視為以不定期限繼續系爭租約，
18 被告映寶公司、潘碧月分係為系爭不動產之間接占有人、
19 直接占有人，依前揭說明，渠二人均得為民法第767條第1
20 項之無權占有人。

21 2.次按「以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
22 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
23 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
24 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
25 之」，有最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照。
26 承上，原告係系爭房地之登記所有權人（登記時間：94年
27 3月7日，原因發生日期：94年2月23日，登記原因：買
28 賣），此為兩造所不爭執，已如前述，是自94年3月7日11
29 起原告即為系爭房屋之所有權人，依前揭說明，被告自應
30 就其占有系爭房屋之合法權源負舉證之責，原告無須舉證
31 證明被告為無權占有。

01 3.被告映寶公司固提出系爭租約（見本院卷第99至100頁）
02 及臺灣高等法院108年度重上更一字第39號刑事判決（見
03 本院卷第111至124頁），抗辯稱系爭房地係由被告潘碧月
04 與原告配偶朱錫璋共同出資標得，原告為持分權利99/100
05 之登記名義人，被告映寶公司係與原告之代理人即被告潘
06 碧月簽訂系爭租約承租房屋，且於租期屆至後經被告潘碧
07 月同意而繼續占有使用系爭房屋，被告合法使用系爭房屋
08 之權利應不受原告與被告潘碧月間產權紛爭影響云云，然
09 遭原告否認；經查，原告業已否認其曾授權予被告潘碧月
10 代理簽訂系爭租約，被告復無法提出任何證據證明原告曾
11 授權予被告潘碧月代理簽訂系爭租約，系爭租約對原告自
12 屬無效，另臺灣高等法院108年度重上更一字第39號刑事
13 判決僅認定原告之夫朱錫璋與被告潘碧月於92年間共同出
14 資購買本院拍賣之門牌號碼「新北市○○區○○路000巷
15 00號6樓」房地，有上揭刑事判決附卷可憑（見本院卷第
16 183至194頁），要與系爭房地全然無涉，自不能僅憑上揭
17 刑事判決認定被告潘碧月與原告之夫共同出資購置系爭房
18 地，被告復未能提出任何證據證明被告潘碧月與原告之夫
19 朱錫璋共同出資購置系爭房地，原告僅係系爭房地之登記
20 名義人，而非實際所有權人，準此，被告所為前揭抗辯，
21 經核均與卷內相關事證不符，不足採信。

22 4.綜上，被告無法舉證證明其對系爭房屋有合法之占有權
23 源，從而，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被
24 告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

25 (二)原告依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告潘碧月
26 返還占有系爭房屋所受不當利益240萬元本息，並應自113年
27 10月23日起至被告映寶公司自騰空遷讓返還系爭房屋予原告
28 之日止按月給付原告4萬元，亦屬有據。

29 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
31 第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土

01 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
02 法院61年台上字第1695號民事判決參照）。次按租金之請
03 求權因五年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定。
04 又無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損
05 害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效
06 之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依
07 不當得利之法則，請求返還（最高法院49年台上字第1730
08 號民事判決、65年度第5次民庭庭推總會決定參照）。

09 2.經查，系爭房屋係由被告潘碧月以每月租金4萬元之價格
10 出租予被告映寶公司使用，迄104年4月30日租期屆至後，
11 被告映寶公司經被告潘碧月之同意繼續為系爭房屋之使用
12 收益，依民法第451條之規定，視為以不定期限繼續系爭
13 租約，被告潘碧月係為系爭不動產之間接占有人，已如前
14 述，被告潘碧月自屬無法律上之原因而獲得相當於租金之
15 利益，致原告受有損害，則原告依民法第179條之不當得
16 利法律關係，請求被告返還無權占有系爭房屋所受相當於
17 租金之不當利益，應屬有據。然查，本件原告係於113年
18 10月22日以民事起訴狀對被告潘碧月訴請返還無權占有系
19 爭房屋所受相當於不當利益，有民事起訴狀上本院收文戳
20 附卷可憑（見本院卷第9頁），是以原告請求被告返還起
21 訴前5年即108年10月22日至113年10月22日期間合計240萬
22 元之不當利益本息（計算公式：每月4萬元×12月×5年＝
23 240萬元），及自113年10月23日起至被告映寶公司騰空遷
24 讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付4萬元之部分，
25 核屬有據，應予准許，逾此部分之請求，則已罹於租金5
26 年短期時效而消滅，不應准許。

27 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之所有物返還請求
28 權、民法第179條之不當得利法律關係，請求被告將系爭房
29 屋騰空遷讓返還予原告，被告潘碧月應給付原告240萬元及
30 自113年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並
31 應自113年10月23日起至被告映寶公司自騰空遷讓返還系爭

01 房屋予原告之日止按月給付原告4萬元，為有理由，應予准
02 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

03 七、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
04 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定
05 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲
06 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

07 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
08 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
09 明。

10 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
11 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
13 民事第四庭 法 官 李家慧

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日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
18 書記官 鍾雯芳