

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7198號

原告 陳宏霖

陳宏濱

共同

訴訟代理人 呂奕賢律師

被告 摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳柏村

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月19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○○街○段○○○號六樓之六之房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國一百一十三年十二月十八日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付新臺幣伍萬參仟貳佰元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾柒萬壹仟肆佰伍拾玖元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰零壹萬肆仟參佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於每月履行期屆至，原告以新臺幣壹萬柒仟捌佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣伍萬參仟貳佰元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人高絲旅股份有限公司（下稱高絲旅公司）前向原告承租名下之臺北市○○區○○街0段00號6樓之6房屋（下稱系爭房屋）作為營運旅宿使用，約定租賃期限自民

01 國103年7月1日起至115年6月30日止，共12年，前3年每月租  
02 金為新臺幣（下同）40,000元，第4至6年每月租金為44,000  
03 元，第7至9年每月租金為48,400元，第10至12年每月租金為  
04 53,200元。詎高絲旅公司倒閉不知去向，系爭房屋即由被告  
05 無權占有，並對外繼續營業迄今，致原告受有每月53,200元  
06 相當於租金不當得利之損害。爰依民法第767條第1項前段、  
07 中段、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告  
08 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應自起訴狀繕本送  
09 達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5  
10 3,200元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
12 述。

13 三、本院之判斷：

14 (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；  
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
16 段、中段定有明文。經查，系爭房屋為原告所有，並經被告  
17 無權占有使用等情，有系爭房屋建物登記第二類謄本在卷可  
18 證（見本院卷第39頁），又被告已於相當時期受合法之通  
19 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，  
20 依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自  
21 認，堪認原告上開主張為真實，是依前揭規定，被告即應返  
22 還系爭房屋予原告。

23 (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  
24 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能  
25 獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損  
26 害，乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本  
27 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年度台  
28 上字第1695號民事判決意旨參照）。經查，原告主張被告無  
29 權占有系爭房屋迄未返還等情，業經本院認定如前，足見被  
30 告占有系爭房屋為無權占有，並受有相當於租金之利益並致  
31 原告受有損害，原告依民法第179條規定請求被告返還不當

01 得利及損害賠償，自屬有據。又系爭房屋前經原告出租予高  
02 絲旅公司，自113年7月1日起每月租金為53,200元，有原告  
03 與高絲旅公司間租賃契約在卷可查（見本院卷第17至20  
04 頁），故原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起即113年12  
05 月18日（見本院卷第65頁）至遷讓返還系爭房屋之日止，應  
06 按月給付租金之不當得利53,200元，為有理由，應予准許。

07 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
08 被告騰空遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求  
09 被告自113年12月18日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月  
10 給付相當於租金之不當得利53,200元，均有理由，應予准  
11 許。

12 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390  
13 條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准  
14 許。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如  
15 預供相當之擔保，得免為假執行。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本  
17 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此  
18 敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
21 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

22 法 官 熊志強

23 法 官 黃靖歲

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
28 書記官 林芯瑜