臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7643號

原　　告　陳蕙娟

000000000000000000

訴訟代理人　魏仰宏律師

　　張宇脩律師

被　　告　高志豪

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號五樓房屋騰空遷讓返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾參萬伍仟貳佰玖拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還不動產係坐落臺北市文山區，揆諸前揭規定，應由本院專屬管轄。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前於民國95年10月31日以買賣為原因登記為門牌號碼臺北市○○區○○街000號5樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落文山區景美段五小段779地號土地（下合稱系爭

房地）所有權人。因前屋主未行點交，系爭房屋遭被告長期無權占用，被告擔任負責人之獨資進豪企業社自92年8月1日起即將營業地址登記在系爭房屋門牌號碼。爰依民法第767條第1項前段請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；依民法第179條請求被告給付自109年12月10日起至114年12月9日止相當於租金之不當得利新臺幣（下同）281萬640元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付4萬6,844元及法定利息等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬6,844元及各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告應給付原告281萬640元，及自114年12月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣願供擔保請准宣告假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告依民法第767條第1項前段請求被告遷出並騰空返還系爭房屋部分：

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。查原告於95年10月31日以買賣為原因登記為系爭房屋所有人，由被告擔任負責人之進豪企業社商號營業所在地登記為系爭房屋門牌號碼，且系爭房屋之天然氣管線裝置登記表、裝置工程計價表所載裝置用戶均為被告等情，有系爭房地之登記謄本（卷第17-23頁）、經濟部商工登記公示資料查詢服務（卷第29頁）、臺北市商業處115年1月9日函及附件商業登記案卷（卷第85-122頁）、欣欣天然氣股份有限公司函及附件（卷第155-159頁）為憑，堪認原告為系爭房屋所有人，被告經營之進豪企業社以系爭房屋門牌號碼登記為營業所在地，而被告迄未提出其以系爭房屋門牌號碼登記為進豪企業社營業所在地之正當權源，是原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷出並騰空返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

㈡原告依民法第179條之規定請求被告給付占用系爭房屋相當

租金不當得利及利息部分：

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條定有明文。無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。惟按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度臺上字第715號判決意旨參照）。

2.原告主張被告自109年12月10日迄今占用系爭房屋，主要係以欣欣天然氣公司天然氣費繳費憑證（卷第25頁）為據。查原告所提收件地址為系爭房屋門牌號碼之天然氣費繳費憑證其上記載用戶姓名為被告，計費區間為114年6月12日至114年8月11日，參以系爭房屋門牌號碼之天然氣於81年1月25日申裝時用戶名稱即為被告之情，有欣欣天然氣股份有限公司115年3月19日書函及附件欣欣天然氣公司管線裝置登記表、天然氣裝置工程計價單、裝置收據（卷第155-159頁）為憑，足見系爭房屋門牌號碼天然氣自申裝時迄今之用戶姓名均為被告，則於原告尚未登記成為系爭房屋所有人前，系爭房屋門牌號碼天然氣用戶姓名即為被告。衡情，倘非經系爭房屋之前手所有人同意，殊難想像系爭房屋門牌號碼天然氣持續以被告為用戶姓名之理，則依原告所提欣欣天然氣公司天然氣費繳費憑證僅得認系爭房屋門牌號碼天然氣持續使用被告姓名為用戶姓名，尚難遽認被告自109年12月10日迄今確有占用系爭房屋之事實，自無從為原告有利之認定。

3.又查依原告聲請函調系爭房屋門牌號碼用電資料，其上顯示

系爭房屋門牌號碼自109年12月至115年4月間均持續有實際用電度數及應繳總金額，戶名為「高志傑」而非被告等情，有台灣電力股份有限公司台北南區營業處115年5月8日函及附件用電資料表（卷第231-233頁）為憑，足見系爭房屋於上開期間雖有實際用電情形，然無從證明被告是否確為實際用電人，自無從認定被告於該段期間確有占用系爭房屋。復參以自來水用戶名稱，常有房屋買賣或租賃未辦理用戶名稱變更之情形，故與所有權人或實際用水人無必然性之情，有臺北自來水事業處115年4月29日函（卷第217頁）為憑，此益徵系爭房屋之實際使用人仍無從逕依門牌號碼水、電用戶姓名推斷，則原告欲依系爭房屋門牌號碼之水、電用戶名稱主張被告自109年12月10日迄今占用系爭房屋，尚難採憑。

4.另查依原告聲請函調系爭房屋門牌號碼112年度台北市文山區垃圾焚化爐及代處理垃圾收入回饋提貨券之住戶簽收發放名冊，其上顯示系爭房屋門牌號碼領取簽收欄分別由「高志傑」、「高志賢」、「林枝」簽章等情，有臺北市政府環境保護局115年7月20日函及附件112年7月景仁里至順興里里民名冊（卷第295-297頁）為憑，亦無從遽認系爭房屋之實際占用人為被告。

5.依原告所提出及聲請調查證據，均無從認定被告確有自109年12月10日迄今實際使用系爭房屋之事實，揆諸前揭說明，既無證據證明被告占用系爭房屋而客觀上受有利益，則原告依民法第179條之規定請求被告給付占用系爭房屋相當租金不當得利及利息云云，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷出並騰空返還系爭房屋，為有理由，應予准許；原告依民法第179條規定請求被告給付占用系爭房屋相當租金不當得利及利息，則無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，假執行聲請即失其

附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第八庭　　法　官　姚水文

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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　吳華瑋