臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第9083號

原　　告　陽明海運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝志堅

訴訟代理人　郭錦茂律師

被　　告　龔漢健

000000000000000000

訴訟代理人　游文華律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾萬陸仟柒佰玖拾參元，及自民國一百零八年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬柒仟捌佰肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾萬陸仟柒佰玖拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：㈠被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭279地號土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00號

1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）285萬5,589元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見補字卷第10頁）。嗣訴狀送達後，最終變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告279萬9,367元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見北簡字卷二第8頁）。經核原告所為訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，應予准許。

二、原告主張：訴外人招商局輪船股份有限公司（下稱招商局）於民國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四小段281、280、279、278、277、276、275、274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，系爭房屋亦屬其一，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，並於58年8月後某日將系爭房屋無償出借予訴外人李人龍使用。嗣招商局於84年間依促進產業升級條例第13條規定申請專案合併，蒙經濟部核准，於84年7月1日與原告合併，由原告為存續公司，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，並承受招商局與李人龍間就系爭房屋之無償使用借貸關係，原告亦於96年9月1日起向財政部國有財產局（下稱國有財產局）承租系爭土地，土地租賃關係迄今仍存續中。詎李人龍於99年1月間與訴外人即被告之女龔怡心簽立讓渡書（下稱系爭讓渡

書），將系爭房屋使用權讓予龔怡心，然系爭房屋係原告無償借貸予李人龍居住使用，李人龍無權將系爭房屋之使用權讓渡予龔怡心，又李人龍於99年5月23日過世，原告與李人龍間之無償使用借貸關係即因此消滅，自應將系爭房屋返還原告占有，而被告竟於100年8月15日擅將戶籍遷入並搬進系爭房屋居住，原告迄至105年1月5日始悉系爭房屋遭被告無權占用之事實，系爭讓渡書不得對抗原告，被告未經原告同意無權占用系爭房屋，受有占有之利益，致原告受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並得向被告請求如附表一所示自103年3月1日起至108年2月28日止相當於租金之不當得利共279萬9,367元。爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告279萬9,367元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告未能提出其所稱由卓丙登交付招商局就系爭房屋相關之建築執照、使用許可證、卓丙登賣渡證、陳溪保證書等足以證明招商局取得系爭房屋事實上處分權之文件，而該等文件名稱均出於招商局員工於42年間之簽稿，卓丙登是否確有交付招商局作為買受憑據，已有疑義，且由招商局資本易動資料及遷臺資料觀之，原告所稱招商局係於38年5月3日向卓丙登以老臺幣24億元購買系爭南昌路房屋乙節，並非實在，況以招商局當時之營運規模，其欲就系爭房屋辦理所有權登記並非難事，豈有因未能尋獲卓丙登而無法辦理所有權登記之可能，故招商局實未取得系爭房屋之事實上處分權，不能以招商局將系爭房屋作為員工宿舍使用，逕認招商局對系爭房屋有事實上處分權。又原告主張其於84年7月1日因與招商局合併為存續公司而以換股方式概括受讓招商局之財產及權利，然原告迄未提出其取得系爭房屋權利之驗估價值、交付該價值之換股資料、移交清冊等文件，僅以被告否認為真正之招商局財產目錄為證，亦有缺失，且系爭房屋

既未列入時值報告中，意指未在原告所稱清算換股之範圍內，顯然系爭房屋於84年7月1日合併時，未被列入合併範圍內，而係被視為廢棄之無價值之物，未由招商局實際移交至原告管有，則縱認招商局就系爭房屋有事實上處分權，原告亦未因合併而取得系爭房屋之事實上處分權。另系爭房屋作為招商局之員工宿舍使用，且李人龍與招商局間就系爭房屋之使用借貸關係業因招商局於58年8月1日解僱李人龍而消滅，則原告既主張其自84年7月1日因與招商局合併而取得系爭房屋之事實上處分權，原告對無權占有人李人龍即可行使返還房屋請求權，然原告迄至李人龍於99年5月23日過世前均未對李人龍主張任何權利，而李人龍生前於99年1月2日以系爭讓渡書將系爭房屋之讓渡予被告，並表示待其身故後，系爭房屋由被告繼續占有使用，故被告以自己所有之意思，花費160餘萬元裝潢後，於100年8月15日遷入系爭房屋居住迄今，被告就系爭房屋之占有使用乃李人龍原占有使用之延續，是本件原告之不當得利返還請求權消滅時效應自84年7月1日起算，則原告迄至108年3月1日始對被告提起本件訴訟，其請求權已逾15年時效而消滅，被告為時效抗辯，原告即不得請求被告遷讓返還系爭房屋。況李人龍於58年8月1日遭招商局解僱而與招商局間之任職關係喪失，系爭房屋之借貸目的已不存在，使用借貸契約亦因此消滅，招商局自得請求李人龍遷讓返還系爭房屋，然迄至原告主張其於84年7月1日因與招商局合併而由原告承續權利時，已經過約26年，復迄至99年1月2日李人龍以系爭讓渡書將系爭房屋之權利讓渡予被告，更已經過近41年，期間李人龍均係和平、公然繼續占有未經登記之起造人蘇欉等人擁有事實上處分權之系爭房屋，故李人龍依民法第769條時效取得之規定，已取得系爭房屋之所有權，李人龍於簽訂系爭讓渡書時，亦認其已因時效取得系爭房屋之所有權，故將該權利形式上轉讓予龔怡心，實際上則是轉讓予被告，被告就系爭房屋為合法之權利人，是原告依不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭

房屋，並給付相當於租金之不當得利，自屬無據云云，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠系爭南昌路房屋坐落系爭土地上，系爭房屋亦屬其一，均為蘇欉等人所興建，再出售予卓丙登，復由招商局作為員工宿舍使用，迄今仍未辦理所有權登記，嗣招商局於84年7月1日與原告合併，由原告為存續公司，既受招商局一切權利義務，原告並自96年9月1日起向國有財產局承租系爭土地迄今；又李人龍自37年3月3日任職於招商局，迄至58年8月1日經招商局解僱，李人龍係解僱後才占有使用系爭房屋，惟李人龍於99年5月23日死亡後，系爭房屋目前由被告占有中，被告並於100年8月15日將戶籍遷至系爭房屋，原告於105年1月5日始確知系爭房屋現由被告占有使用之事實；另系爭房屋為2層樓建物之1樓，1、2樓各有獨立出入口及門牌號碼，該建物所坐落系爭279地號土地於103至108年間之公告地價如附表二所示，建物所占基地面積則為100平方公尺（計算式：建物主體占91.59平方公尺＋騎樓占8.41平方公尺＝100平方公尺），且系爭房屋於106年間經原告委託第一太平戴維斯不動產估價師事務所估價結果，認其於106年12月31日之評估總價為5萬7,847元等情，為兩造所不爭執，並有經濟部84年2月8日經（84）商00000000號函、被告之全戶戶籍資料查詢結果、臺北市公告地價查詢資料、第一太平戴維斯不動產估價師事務所不動產估價報告書、李人龍之死亡證明書、國營招商局職員任用通知書、戶籍謄本（現戶全戶）、招商局輪船股份有限公司84年6月30日（84）管字第0298號書函、臺北市古亭地政事務所109年2月21日北市古地測字第1097003062號函送土地複丈成果圖等件附卷可稽（見補字卷第23、171、173、195至203頁；北簡字卷一第147、149、151、223、307至309頁），應堪認定無訛。

㈡又原告主張其就系爭房屋有事實上處分權，被告乃無權占有

系爭房屋，原告得依不當得利之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付如附表一所示自103年3月1日起至108年2月28日止相當於租金之不當得利共279萬9,367元等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.招商局為系爭房屋之事實上處分權人：

⑴原告主張包括系爭房屋在內之系爭南昌路房屋均係由蘇欉等人所建，出售予卓丙登，卓丙登再出售予招商局，招商局為系爭房屋之事實上處分權人等情，業據原告提出招商局82年6月30日財產目錄、國史館101年8月1日國審字第1010002788號函送之招商局內部簽呈史料等件為證（見北簡字卷一第117至121、171至211頁）。依上開國史館館藏招商局內部簽呈資料所載，招商局俞姓董事長曾於42年2月17日手諭指示如下：「……二、關於該公司房產無論日產自建或承購如其中尚有手續不清契據不全者應於二月底以前開列清單加以詳細說明呈閱以憑處理而明責任。……」（見北簡字卷一第189頁），並以「招商局輪船股份有限公司購進之違章建築及契證不全房屋」為附件（見北簡字卷一第185、187頁），其中關於地址標示為「南昌街一段59巷內（八幢）」部分（即系爭南昌路房屋，系爭房屋亦屬其一），記載購置立契時間為38年5月3日，經辦人徐逸，原業主卓丙登，介紹人陳新埔，購價老台幣24億元，契證欠缺情形為「⑴該屋係蘇欉等七人所建已領有使用許可證，嗣由蘇等售予卓丙登再售予本公司。⑵基地係鄭再興私產，未與本公司訂約。⑶卓丙登購得該屋後未辦所有權登記手續，故本公司投契時，必須先由卓君辦理登記及繳納契稅後，始可辦理，且須與鄭再興之間訂立土地租約。」（見北簡字卷一第185頁），而招商局主辦人員王官獻於42年3月16日擬具之簽覆意見為「指示第二項關於本公司自建或承購之房屋手續不清、契據不全者，業就現有資料予以查明。謹分別簽報如左：……㈡手續欠缺尚未過戶投契者：⑴台北市南昌路一段59巷內八幢。該屋係由蘇某等八人合建。出售予卓丙登君。再由卓君出售予本公

司（時在三十八年總管理處尚未在台北成立）除由卓君與本公司訂立買賣契約外，僅將蘇君等申請之建築執照及使用證逕交本公司收執。至卓君與蘇某等八人之間，並未辦理合法之產權變更登記（即過戶投契）如需過戶投契必須辦理雙重手續（蘇某等與卓君之間暨卓君與本公司之間）繳納雙重契稅。當時本公司經濟窘迫，籌措為難，以致遲未進行。……」（見北簡字卷一第191頁），招商局董事長復於42年3月26日手諭「查本公司……又有南昌路等三處共三十二棟係因手續欠缺迄今尚未過戶投契，何以久未將手續補辦清楚應即逐案查明分別責成當時經手人員限一個月內一一清理完畢，並由現任產業課人員協助之……」（見北簡字卷一第193、195頁），招商局董事長又於42年5月23日手諭「希即將本公司現有宿舍屬於……手續欠缺者三十二棟逐案查明係何人經手購入原業主何人（有無在台北）由何人介紹（現在台北否）需價若干，所有……手續欠缺之事實原因各如何現在責成各經手人員負責清理之經過及結果各如何，分別詳細開具節略送候核閱」（見北簡字卷一第201、203頁），招商局董事長再於42年7月14日手諭「據轉財務處簽呈申復辦理本公司購進之……契證不全手續未清各房屋經過情形暨附表等均閱悉，茲分別指飭如後……⑶南昌街一段五九巷八棟應速責成卓丙登辦妥所有權登記手續及繳納契稅一面與鄭再興辦理基地訂約手續……」（見北簡字卷一第205至211頁），招商局財務處承辦人員甘智敏並於42年9月7日，攜卓丙登賣渡證及陳溪保證書各1件、蘇欉等七人首契1件、市工務局建築執照竣工申報書及使用證各1件等資料交付伍守恭律師簽收，並諮詢系爭南昌路房屋之處理方法（見北簡字卷一第175至183頁），招商局亦於同日以（42）財字第06381號函請伍守恭律師研究系爭南昌路房屋之處理意見（見北簡字卷一第173頁）；再觀之招商局82年6月30日財產目錄（見北簡字卷一第117至121頁），系爭南昌路房屋經招商局列為固定資產，被告亦不否認系爭南昌路房屋均為招商局之宿舍，足

認原告主張包括系爭房屋在內之系爭南昌路房屋為蘇欉等人所合建，但未辦理所有權登記即出售予卓丙登，卓丙登再於38年5月3日與招商局訂立買賣契約，約定買賣價金為老台幣24億元，卓丙登已交付系爭南昌路房屋及其與蘇欉等人之買賣契約（首契）、蘇欉等人申請之建築執照竣工申報書及使用證等，且招商局購入系爭南昌路房屋係供為宿舍使用，惟尚未辦理所有權登記等情，應可採信。

⑵又建築物原始所有權，屬於原始建築人，申請建築執照之起造人，通常並係原始建築人；又未辦裡所有權登記之建物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該未辦理所有權登記建物之事實上處分權讓與受讓人（最高法院74年度台上字第376號、86年度台上字第2272號判決意旨參照）。系爭房屋雖未辦理所有權登記，惟建築執照及使用證等既為蘇欉等人所申請取得，蘇欉等人當為系爭房屋之原始所有權人，嗣蘇欉等人將系爭房屋售予卓丙登後亦未辦理所有權登記，經卓丙登再售予招商局，自應認招商局已取得系爭房屋之事實上處分權。

⑶至被告雖辯稱原告未能提出卓丙登賣渡證、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，且前揭招商局簽呈僅為該公司內部文件，無從證明招商局為系爭房屋之事實上處分權人云云。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，惟認定事實所憑之證據，本不以能直接證明待證事實之證據（直接證據）為限，倘綜合各種情況及資料能證明一定之間接事實或補助事實，而依此項間接事實或補助事實，根據經驗法則及論理法則之研判與推理作用，得以推論待證事實存在之證據（間接證據或情況證據），亦包括在內。查依上開國史館館藏資料，招商局自42年2月17日起，其內部文件即多次指明包括系爭房屋在內之系爭南昌路房屋係蘇欉等人所合建，並經卓丙登購入後再售予招商局，招商局購入後

已執有賣渡證、蘇欉等人之首契、建築執照竣工申報書及使用證，僅因未辦裡所有權登記，曾將上開文件交付伍守恭律師研究未辦裡所有權登記之系爭南昌路房屋衍生問題之處理方法，並參酌招商局於82年6月30日製作之財產目錄將系爭南昌路房屋列為該公司固定資產，均作為宿舍使用，且建物多達8棟，均無他人爭執招商局之使用管理權能，系爭房屋之房屋稅亦由原告所繳納，有臺北市稅捐稽徵處103至108年房屋稅繳款書附卷可稽（見補字卷第175頁；北簡字卷一第247至255頁），交通部亦引用招商局82年6月30日財產目錄內容，以97年3月19日交總字第0970002295號函通知財政部國有財產局略以招商局82年財產目錄歷年均奉行政院及審計部等主管機關查核，具有公信力，並引用上開財產目錄為依據，認其中所列臺北市○○區○○○路○段00巷0號等14棟房屋亦經國有財產局認定經原告概括承受，有上開函文在卷可按（見北簡字卷一第77至78頁），復參以系爭南昌路房屋共有8棟，每棟均為2層樓建物，其財產標的之數量及價值非同小可，若招商局確實未向卓丙登購買系爭南昌路房屋，或招商局仍未對卓丙登付清全數價金而取得系爭南昌路房屋之事實上處分權，衡情卓丙登或其繼承人豈可能任憑招商局將系爭南昌路房屋列入財產目錄內並作為宿舍使用，而未曾出面主張權利，是綜合前述間接事實及證據，原告縱未能提出上開賣渡證、陳溪保證書、蘇欉等人之首契、建築執照竣工申報書及使用證，亦得認其就所為招商局乃系爭房屋事實上處分權人之主張，已有相當之證明，應認原告已盡舉證之責。而被告徒以招商局當時之財力，應無以老台幣24億元購買系爭南昌路房屋之可能，及招商局之規模應可就系爭房屋辦理所有權登記，卻未為之，據此推論招商局實際上未自卓丙登受讓取得系爭房屋之事實上處分權云云，並未提出任何確實之反證，自無從採憑。

2.原告因與招商局合併而取得系爭房屋之事實上處分權：

按因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另

立之公司承受，公司法第75條定有明文。原告既於84年7月1日與招商局合併，由原告為存續公司，招商局為消滅公司，則依公司法第75條之規定，招商局之一切權利義務即由存續之原告承受，招商局對系爭房屋既有事實上處分權，則原告因與招商局合併為存續公司而承受之，故原告為系爭房屋之事實上處分權人無訛。又原告既係概括承受招商局之一切權利義務，自包括承受招商局就系爭房屋之事實上處分權，與系爭房屋是否經驗估價值、有無換股資料、有無列入時值報告等節無涉，是被告以原告未能提出其取得系爭房屋權利之估驗價值、換股資料、移交清冊，及系爭房屋未列入時值報告，逕認系爭房屋非於合併範圍內，乃屬廢棄無價值之物，原告未因合併取得系爭房屋之事實上處分權云云，實非可採。

3.李人龍未因民法第769條之規定而時效取得系爭房屋之所有權：

⑴按以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，依民法第769條規定，固得請求登記為所有人，惟主張以所有之意思而為占有者，除必須證明其有占有之事實外，尚應證明其占有係本於所有之意思，否則，其占有徒已滿20年期間，仍難本於上述取得時效之規定，請求登記為所有人（最高法院73年度台上字第4439號判決要旨參照）。又按民法第769條、第770條規定，因時效而取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達20年或10年，為要件，如非以所有之意思而占有，其時效期間即無從進行，所謂以所有之意思而占有，即係占有人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占有，即自主占有而言（最高法院81年度台上字第285號判決要旨參照）。

⑵被告固抗辯李人龍於58年8月1日經招商局解僱後，占有系爭房屋，已因時效而取得系爭房屋所有權云云。惟參諸被告所提李人龍於86年9月30日出具之訴願書（見北簡字卷二第101至107頁），其理由欄四記載：「……老天爺可憐吾，真所

謂天無絕人之路，長官們也可憐吾，乃得佔好便宜，占有（原記載為『轉住』，再經塗改為『占有』，塗改處並蓋有李人龍之印章）南昌路一段59巷35號傾塌破漏的宿舍（即系爭房屋），吾將所有積蓄用來修理房屋翻造再建，得以遮雨蔽體維生，真乃失之桑渝得之東隅；以後該地段的地租也就由吾來承租負責，反正招商局從來也沒有付過租金給國有財產局……」，可知李人龍雖占有系爭房屋，惟其亦知悉系爭房屋乃招商局之宿舍，其係經長官可憐同意而得占有系爭房屋；再佐以李人龍於99年1月2日簽訂之系爭讓渡書記載：「本人（讓渡人）李人龍同意將台北市○○路0段00巷00號一樓使用權全部轉讓予受讓人龔怡心，恐口無憑，特立此書為憑。」（見北簡字卷一第137頁），若李人龍確實係以自己所有之意思而占有系爭房屋，何以其於系爭讓渡書非記載其將系爭房屋讓與龔怡心，而特別言明所讓渡者乃系爭房屋之使用權，在在可徵李人龍是否係以自己所有之意思而占有系爭房屋，顯非無疑。被告既未能舉證證明李人龍占有系爭房屋係本於所有之意思而占有，則被告抗辯李人龍依民法第769條之規定時效取得系爭房屋之所有權云云，難認有據。

4.被告乃無權占有系爭房屋，原告依不當得利之法律關係，自得請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，原告就此部分之請求權並未罹於時效而消滅：

⑴按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利，又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。原告既為系爭房屋之事實上處分權

人，則系爭房屋之占有利益自應歸屬於原告，李人龍並未因時效取得系爭房屋之所有權，李人龍就系爭房屋並無何權利可供讓與被告，被告自不得執系爭讓渡書對原告主張其就系爭房屋有何占有權源，故被告占有系爭房屋即欠缺法律上原因，而為無權占有，是其受該占有之利益，致原告受損害，則原告依民法179條前段之規定，請求被告返還其占有，將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬正當。

⑵至被告雖抗辯原告之請求權已罹於時效而消滅云云。惟原告係李人龍於99年5月23日死亡後方占有系爭房屋，則原告依民法第179條前段之規定，對無權占有系爭房屋之被告請求騰空遷讓返還系爭房屋，其請求權消滅時效期間即應自被告無權占有系爭房屋時起算，則迄至原告於108年3月1日對無權占有系爭房屋之被告提起本件訴訟請求遷讓返還系爭房屋，仍未逾15年，是原告對被告之不當得利返還請求權並無罹於時效消滅之問題。又原告因被告無權占有系爭房屋而對被告提出刑事竊佔告訴（下稱系爭刑事案件），被告之女龔怡心於系爭刑事案件偵查中證稱：被告原本係與伊同住在三民路，後來被告大約在李人龍過世後隔年，約100年左右，因為系爭房屋真的很舊，被告就等系爭房屋裝潢完成後才搬去住等語，有該次訊問筆錄附卷可參（見北簡字卷一第139至146頁），被告亦於民事答辯二狀自承李人龍於99年5月23日病逝，被告於100年8月15日遷入系爭房屋等語（詳見北簡字卷一第135頁），足認被告並非李人龍死亡時旋立刻占有系爭房屋，則被告無權占有系爭房屋之行為與李人龍占有系爭房屋乙事並無繼續性可言，故被告以李人龍對原告而言乃無權占有系爭房屋，被告係繼受李人龍占有系爭房屋為由，認本件請求權時效應自84年7月1日起算，而為時效抗辯云云，顯非可採。

5.被告無權占有系爭房屋，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自103年3月1日起至108年2月28日止相當於租金之不當得利，自屬有據，惟原告得請求之金額應如附表二所示

共計140萬6,793元：

⑴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條前段定有明文。又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，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決要旨參照）。原告主張被告自100年8月15日起迄今均占有使用系爭房屋乙節，為被告所是認，而被告占有系爭房屋既無法律上之原因，屬無權占有，已如前述，則被告即受有相當於租金之利益，致對系爭房屋有事實上處分權之原告受有損害，故原告依民法第179條前段之規定，請求被告返還自103年3月1日起至108年2月28日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

⑵至原告雖主張被告應給付相當於租金之不當得利金額為279萬9,367元（計算式詳如附表一）。惟按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文；復參以系爭房屋位在臺北市中正區羅斯福路、南昌路及南海路間，附近有多間商店，包括早餐店、餐飲店、圖書公司、服飾店等，業經本院至現場勘驗無訛，有勘驗筆錄、Google地圖及現場照片附卷可考（見北簡字卷一第259至289頁），可知系爭房屋所在乃工商繁榮、交通便捷之市區精華地段，然系爭房屋自招商局於38年5月間向卓丙登購入迄今逾70年，屋齡實已老舊，又系爭房屋為2層樓建物之1樓，1、2樓各有獨立出入口及門牌號碼，該棟建物於103至108年之課稅現值為11萬7,600元，有臺北市稅捐稽徵處103至108年房屋稅繳款書在卷可佐（見補字卷第175頁；北簡字卷一第247至255頁），則系爭房屋於103至108年之課稅現值雖可認係5萬8,800元（計算式：11萬7,600元÷建物樓層數2＝5萬8,800元），惟系爭房屋於106年間經原告委託第一太平戴維斯不動產估價師事務估價結果，

認系爭房屋於106年12月31日之評估總價僅有5萬7,847元，已如前述，其評估總價低於課稅現值，故本院綜合審酌上情，認被告無權占有系爭房屋所受相當於租金之利益應以系爭房屋坐落基地公告地價（即系爭279地號土地公告地價×系爭房屋占用土地面積÷建物樓層數2）及系爭房屋經上開不動產估價所評估價值合計之年息5%計算，是原告得請求被告給付相當於租金之不當得利金額應為140萬6,793元（計算式詳如附表二），原告逾此金額之請求，並非正當。

㈢按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件原告對被告請求返還相當於租金之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任，是原告就此部分併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年4月1日（見補字卷第187頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告140萬6,793元，及自108年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行

者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；另被告就此部分聲請供擔保免為假執行，合於法律之規定，爰依同法第392條第2項之規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至本件原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

臺北簡易庭　法　官　黃珮如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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　　109　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　李易融

附表一：原告主張被告應給付原告相當於租金之不當得利金額

㈠103年3月1日至同年12月31日：

（公告地價8萬7,600元×占用面積100㎡＋房屋課稅現值11萬7,600元×1/2）×5%×10/12＝36萬7,450元

㈡104年1月1日至同年12月31日：

（公告地價8萬7,600元×占用面積100㎡＋房屋課稅現值11萬7,600元×1/2）×5%＝44萬0,940元

㈢105年1月1日至同年12月31日：

（公告地價12萬7,000元×占用面積100㎡＋房屋課稅現值11萬7,600元×1/2）×5%＝63萬7,940元

㈣106年1月1日至同年12月31日：

（公告地價12萬7,000元×占用面積100㎡＋房屋課稅現值11萬7,600元×1/2）×5%＝63萬7,940元

㈤107年1月1日至同年12月31日：

（公告地價12萬2,000元×占用面積100㎡＋房屋課稅現值11萬7,600元×1/2）×5%＝61萬2,940元

㈥108年1月1日至同年2月28日：

（公告地價12萬2,000元×占用面積100㎡＋房屋課稅現值11萬7,600元×1/2）×5%×2/12＝10萬2,157元

㈦以上㈠至㈥總計：279萬9,367元

附表二：本院認定被告應給付原告相當於租金之不當得利金額

編號	占用期間（民國）	占用土地面積（㎡）	公告地價（新臺幣）	房屋現值（新臺幣）	不當得利（新臺幣）
一	103年3月1日至同年12月31日	100	8萬7,600元	5萬7,847元	18萬4,910元
二	104年1月1日至同年12月31日	100	8萬7,600元	5萬7,847元	22萬1,892元
三	105年1月1日至同年12月31日	100	12萬7,000元	5萬7,847元	32萬0,392元
四	106年1月1日至同年12月31日	100	12萬7,000元	5萬7,847元	32萬0,392元
五	107年1月1日至同年12月31日	100	12萬2,000元	5萬7,847元	30萬7,892元
六	108年1月1日至同年2月28日	100	12萬2,000元	5萬7,847元	5萬1,315元

備註： 編號一至六不當得利金額計算式（元以下四捨五入）： 一、（公告地價8萬7,600元×占用面積100㎡÷建物樓層數2＋房屋現值5萬7,847元）×5%×10/12 ＝18萬4,910元 二、（公告地價8萬7,600元×占用面積100㎡÷建物樓層數2＋房屋現值5萬7,847元）×5%＝22萬1,892元 三、（公告地價12萬7,000元×占用面積100㎡÷建物樓層數2＋房屋現值5萬7,847元）×5%＝32萬0,392元 四、（公告地價12萬7,000元×占用面積100㎡÷建物樓層數2＋房屋現值5萬7,847元）×5%＝32萬0,392元 五、（公告地價12萬2,000元×占用面積100㎡÷建物樓層數2＋房屋現值5萬7,847元）×5%＝30萬7,892元 六、（公告地價12萬2,000元×占用面積100㎡÷建物樓層數2＋房屋現值5萬7,847元）×5%×2/12＝5萬1,315元	總計	140萬6,793元