臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第22137號

原　　告　陽明海運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭貞茂

訴訟代理人　董家豪律師

被　　告　黎廖粒

訴訟代理人　賴錫卿律師

複代理人　　黃永嘉律師

　　王子璽律師

被　　告　黎秀萍

　　黎秀源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告黎廖粒應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋（如附件之民國110年8月16日中正一士字第015600號土地複丈成果圖所示除C部分外之所有範圍）騰空遷讓返還原告。

被告黎廖粒應自民國109年11月17日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣24,085元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黎廖粒負擔。

本判決第一項得假執行。但被告黎廖粒如以新臺幣58,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告黎廖粒如就已到期部分各期以新臺幣24,085元，為原告預供擔保後，各得免為假執行。

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被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；㈡被告應自民國109年9月10日起至返還系爭房屋或116年12月31日止，按月於每月10日給付原告原告新臺幣（下同）50,536元，暨前開每月應給付金額按年息5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行（卷第9頁）。嗣變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋（如附件臺北古亭地政事務所110年8月16日中正一士字第015600號土地複丈成果圖所示除C部分以外之所有範圍）騰空遷讓返還原告；㈡被告應自109年9月10日起至返還系爭房屋止，按月於每月10日給付原告50,536元；㈢願供擔保，請准宣告假執行（卷第311、351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、原告起訴主張略以：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4小段274、275、276、277、278、279、280、281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，系爭房屋屬其一，坐落在上開小段276地號土地上。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。嗣招商局於84年7月1日與原告合併，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，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。原告前於99年、104年間就系爭房屋對當時占用人提出不當得利

訴訟，經本院99年重訴字第1102號、104年度重訴字第680號判決確定為系爭房屋事實上處分權人。原告既為系爭房屋事實上處分權人，而被告係前案被告黎祖開之繼承人，可得而知渠等無權使用系爭房屋，惟原告要求被告遷離系爭房屋卻遭拒絕，故意占用系爭房屋而侵害原告權利。且被告使用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利。爰依民法第184條第1項前段、第213條規定及不當得利之法律關係請求等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋（如附件1臺北古亭地政事務所110年8月16日中正一士字第015600號土地複丈成果圖所示除C部分以外之所有範圍）騰空遷讓返還原告；㈡被告應自109年9月10日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月10日給付原告50,536元；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告黎秀源、黎秀萍未實際居住於系爭房屋，原告列其二人為被告並非正確。又前案認定原告為系爭房屋之事實上處分權人之論述有違誤，本院99年度重訴字第1102號（下稱99重訴1102）判決理由所述之招商局內部簽呈，於該案審理時並未函詢國史館歸檔收藏之程序是否有認定文書之形式真正及實質真正，縱經國史館歸檔收藏，亦非等同該文書所在事實為真，是本件應可再為相異之判斷。又縱然本院104年度重訴字第680號（下稱104重訴680）判決另有提及交通部97年3月19日交總字第0970002295號函，但此函係交通部依原告函覆內容做成，實與原告陳述相去無幾，原告僅憑不知真偽與否之內部文件逕稱其有事實上處分權，舉證有所不足，被告無侵害原告權利。再者，原告請求騰空返還系爭房屋之主張，卻未提出確實之利用計畫，而被告自63年間已入住系爭房屋至今長達48年，年事已高，無力再尋找其他住所安養天年，衡量兩造因返還系爭房屋所受損益差距甚大，非不得視為原告係以損害被告為主要目的而行使權利，應有權利濫用、違反誠信原則之嫌。退步言，如認被告確實無法律上原因，原告主張被告每月應給付50,536元，顯然過高，系爭房屋周遭之空屋出租，每月租金遠低於原告前開請求數

額，應以周遭房屋出租於第三人之金額計算較妥適等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如獲不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

四、得心證之理由：

(一)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，繼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；系爭房屋坐落在中正區南海段4小段276地號土地上，為2層樓建物，其中1樓如附件所示除C部分外，目前由被告黎廖粒占有中等情，為兩造所不爭執，並有國有基地租賃契約書、臺北市政府警察局中正第二分局函及查訪紀錄表、臺北市古亭地政事務所函及土地複丈成果圖等件影本為證（卷第65-71、151-153、289-291頁），堪信為真實。

(二)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，經本院調取99重訴1102之歷審卷，原告於該事件有提出自國史館調取之招商局董事會檔案、處理系爭房屋等產權未清之內部簽呈資料及招商局之82年財產目錄為證。而此招商局之簽呈及財產目錄均經國史館納為館藏檔案，有國史館101年8月1日國審字第1010002788號函及檢送之史料附於臺灣高等法院101年度重上字第205卷（見高院卷第182頁，史料部分外附）可稽，是前揭文書之形式真正即無疑義。被告辯稱招商局內部簽呈，於99重訴1102該案審理時並未函詢國史館歸檔收藏之程序是否有認定文書之形式真正及實質真正云云，應屬有誤。

⑵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。……」，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，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。」，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。……」，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……」，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」，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……」，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，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；再觀之招商局82年6月30日財產目錄，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。

⑶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。

⑷至被告雖辯稱前揭招商局簽呈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檥等人所合建，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、蘇檥等人之首契、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109年房屋稅繳款書附卷可稽（卷第17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，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，原告縱未能提出招商局與卓丙登間之契約書、交易紀錄，堪認原告就招商局為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，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，實屬臆測，自無可採。至被告請求函詢國史館、審計部等事項，核無調查必要。

2、被告黎廖粒未舉證證明得占有使用系爭房屋之合法權源，原告得依民法第184條第1項前段規定，請求被告黎廖粒騰空並遷讓返還系爭房屋：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方侵害發生前之原狀，此為民法第184條第1項前段、第213條第1項所明定。又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。本件原告既於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，即原告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。而被告黎廖粒於其配偶黎祖開死亡後，繼續居住於系爭房屋並使用如附件所示範圍（除C部分外），本件依被告黎廖粒所舉事證，均無從認定其有占有使用系爭房屋之合法權源存在，則其在明知原告為系爭房屋事實上處分權人之情形下，僅稱其已居住系爭房屋超過47年而未得原告同意持續占有系爭房屋迄今，核屬故意不法侵害原告之事實上處分權，則原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告騰空並遷讓返還系爭房屋，以回復損害發生前之原狀，自屬有據，被告黎廖粒辯稱原告有

權利濫用云云，殊無可採。至原告主張被告黎秀源、黎秀萍無權占有系爭房屋而請求遷讓部分，為被告黎秀源、黎秀萍所否認，且原告所舉證據資料不足證明黎秀源、黎秀萍有居住於系爭房屋內，是原告此部分主張，尚非可採。

3、被告黎廖粒無權占有系爭房屋，原告依不當得利之法律關係，請求黎廖粒給付自109年9月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利，自屬有據，惟原告按月得請求之金額應為24,085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）。原告主張黎廖粒無權占有系爭房屋，已如前述，則黎廖粒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，請求黎廖粒返還自109年9月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

⑵至原告雖主張黎廖粒應給付相當於租金之不當得利金額為每月50,536元。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；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，土地法第97條、第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條前段分別定有明文。至於所謂年息10％為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之十計算，尚須斟酌基

地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決意旨參照）。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，附近商店林立，屬商業繁榮、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109年之課稅現值為117,600元，有臺北市稅捐稽徵處109年房屋稅繳款書在卷可佐，則系爭房屋於109年之課稅現值可認係58,800元（計算式：117,600元÷建物樓層數2＝58,800元），故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276地號土地公告地價×系爭房屋占用土地面積÷建物樓層數2）及系爭房屋上開價值合計之年息5%計算，是原告每月得請求被告給付相當於租金之不當得利金額應為24,085元【計算式：(121,00元×94.57㎡÷2＋58,800元）×5%×1/12＝24,085，元以下四捨五入】，原告逾此金額之請求，並非正當。

五、綜上所述，原告依侵權行為及不當得利之法律關係，請求：㈠被告黎廖粒應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告黎廖粒應自109年9月10日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告24,085元，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；另依同法第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　　111　　年　　7　　月　　29　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

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　　111　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　陳黎諭