# 臺灣高等法院民事判決

109年度上字第185號

上　訴　人　陳加易
訴訟代理人　陳彥嘉律師
複　代理人　陳麗文律師
被　上訴人　萬華運輸股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃柏綸
訴訟代理人　施竣中律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年1月2日臺灣臺北地方法院108年度訴字第1700號第一審判決提起上訴，被上訴人並為聲明之減縮，本院於110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

原判決所命上訴人給付減縮為：「一、上訴人陳加易應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○號一樓、二樓如附件複丈成果圖所示斜線面積各二一．○八平方公尺，共計四二．一六平方公尺房屋騰空遷讓返還被上訴人」、「二、上訴人陳加易應給付被上訴人新臺幣伍拾肆萬肆仟元，並自民國一○七年十一月十五日起至民國一○八年十月三日止，按月給付被上訴人新臺幣壹萬陸仟元。及自民國一０九年二月一日起，至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣壹萬陸仟元」。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按「解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算」、「公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前三條之規定」、「公司之清算，以董事為清算人。但本法或章

程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限」、「公司之經理人、清算人…在執行職務範圍內，亦為公司負責人」，公司法第24條、第26條之1、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文，是以公司遭撤銷登記，應行清算，章程或股東會未選任清算人，即以董事為清算人（即法定代理人）。經查，被上訴人前經臺北市政府民國75年3月4日北市建一字第14500號函撤銷登記，且章程與股東會並未另定清算人，此經調取臺北市商業處公司登記卷查明，並有章程、公司登記校正事項卡在卷（見本院卷㈡第227-247頁）。又被上訴人前聲請法院選派清算人，經原法院87度司字第514號裁定駁回，亦有原法院108年6月13日民事紀錄科查詢表、檔案銷毀目錄、105年11月2日公務電話紀錄在卷在卷（見原審卷㈠第23頁、本院卷㈡第251-253頁），可知被上訴人遭撤銷登記後，法院並未選派清算人。其次，於撤銷登記時，被上訴人董事長為黃昆、董事為林呂阿秀、蔡吳丙、黃長宏，嗣黃昆、林呂阿秀、蔡吳丙先後過世，亦有公司變更登記事項卡、公司登記資料、除戶謄本3份在卷（見原審卷㈠第146-147頁、本院卷㈠第83、99-101頁）。是被上訴人於107年9月27日由黃長宏為法定代理人起訴（見簡字卷第7頁起訴狀），並無不合；上訴人陳加易（下稱上訴人）辯稱其法定代理人資格有欠缺（原審卷㈡第161-167頁），洵無可採。

㈡次按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止」、「第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。但法院得酌量情形，裁定停止其訴訟程序」，民事訴訟法第170條、173條分別定有明文。經查：

⑴被上訴人於本院委任訴訟代理人施竣中律師應訴（見本院卷㈠第31頁），嗣黃長宏於109年4月11日過世（見同卷第175頁死亡證明書），依前開規定，毋庸停止訴訟程序。

⑵被上訴人遭撤銷登記時，資本額共112萬元，訴外人黃長

榮出資額為18萬2000元（見本院卷卷㈠第83頁公司登記資料、卷㈡第245-246頁股東名簿），故黃長榮為被上訴人股東。茲被上訴人陳明黃長榮以選任清算人為召集事由，於109年9月5日召開股東臨時會，決議推選黃柏綸為清算人（見本院卷㈡第264頁）；此有109年9月5日股東臨時會會議紀錄、原法院109年12月10日北院忠民翔109年度司司字第651號備查函可證（依序見本院卷㈠第393-395、391頁）。是黃柏綸業經股東會依公司法第322條第1項選為被上訴人清算人，其於109年12月18日具狀聲明承受訴訟（見同卷第385頁），應予准許。

⑶上訴人認前開股東臨時會，係無召集權人所召集，是以選任清算人決議係無效；且部分出席人員並非股東云云（見本院卷㈡312-313頁）。惟前開股東會決議內容，並無公司法第191條所定所定違反法令或章程而無效之情形；至於召集程序或決議方法如違背法令，核屬公司法第189條事由，如未經股東於決議之日起30日內訴訟法院撤銷決議，前開選任黃柏綸為清算人之決議，仍屬有效（最高法院67年度台上字第2561號判決意旨參照）；是上訴人所辯，洵屬誤解，本院無從採納。

㈢按當事人在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，此觀民事訴訟法第446條第1項前段規定自明。經查：

⑴被上訴人於原審對上訴人、視同上訴人張嘉琪即樂棉企業社（下稱張嘉琪）起訴，經原審判決：「㈠上訴人與張嘉琪應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○號碼臺北市○○區○○路000巷00號1、2樓（下合稱系爭房屋）如附件複丈成果圖（下稱附圖）所示斜線面積各積各21.08平方公尺，共計42.16平方公尺房屋騰空遷讓返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）54萬4000元，及自107年11月15日起至108年10月3日止，按月給付被上訴人1萬6000元，並應與張嘉琪自108年10月4日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付被上

訴人1萬6000元。㈢被上訴人其餘之訴駁回」（第㈠㈡項並為准免假執行宣告）。上訴人就敗訴部分上訴，效力及於張嘉琪，被上訴人敗訴部分未聲明不服，非本院審理範圍。

⑵嗣被上訴人與張嘉琪於109年8月20日和解，並減縮請求為：「㈠上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人54萬4000元，及自107年11月15日起至108年10月3日止，按月給付被上訴人1萬6000元。㈢上訴人應自109年2月1日起，至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬6000元」（見本院卷㈠第276頁筆錄），上訴人於程序上不為爭執（見同頁），是以前開遭減縮部分亦非本院審理範圍，併予說明。

二、被上訴人主張：系爭房屋為臺北市○○區○○段○○段0000○號房屋，得做為營業使用，為伊所有。上訴人為門牌號碼臺北市○○路000號1、2樓房屋（下合稱系爭289號房屋，○○段○小段第0000建號）所有權人。兩造前述房屋內部相連且無明顯界線，上訴人竟自105年1月15日起，擅自占用系爭房屋，自107年1月15日起，更連同自有系爭289號房屋出租予張嘉琪開設店面，租期至109年1月14日止，每月獲利達1萬6000元。上訴人無權占有系爭房屋，自應遷讓返還伊，並於占有期間按月返還或賠償1萬6000元，亦即自105年1月15日至107年11月14日，34個月共54萬4000元，另自107年11月15日起至遷讓返還系爭房屋為止（另扣除減縮請求期間），每月為1萬6000元。爰依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段（後二者為選擇合併）之規定，訴請：如第一段第㈢小段第⑵點所示，並願供擔保請准宣告假執行等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、上訴人則以：系爭289號房屋與系爭房屋實係單一建物，系爭房屋亦為系爭289號房屋查封與拍賣效力所及，伊拍定取得系爭289號房屋時，一併取得系爭房屋所有權，被上訴人無從對伊主張系爭房屋所有權。其次，張嘉琪已於109年1月

14日遷出系爭房屋，自次日以後，伊未占用該屋，並無不當得利可言，否則，自109年1月16以後應按申報地價年息5%計算不當得利等語，資為抗辯。

四、原審就被上訴人上開請求，判決：㈠上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人：㈡上訴人應給付被上訴人54萬4000元，及自107年11月15日起至108年10月3日止，按月給付被上訴人1萬6000元；㈢上訴人應自109年2月1日起，至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬6000元；㈣為准免假執行之宣告（未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴人提起上訴並聲明：㈠原判決（除確定部分外）不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：（見本院卷㈠第276-277、405頁）

㈠上訴人不爭執下列登記資料之形式真正：

系爭房屋為臺北市○○區○○段○○段0000○號，該屋登記所有權人為被上訴人，房屋坐落同小段715、716地號土地，715、716地號土地分別為上訴人、被上訴人所有（見原審卷㈠第36頁建物謄本、第234、38頁土地謄本。但上訴人主張系爭房屋由其拍定取得所有權）。

㈡系爭289號房屋為臺北市○○區○○段○○段0000○號，登記所有權人為上訴人，房屋坐落同小段715、716、715-1地號土地，715、716地號土地分別為上訴人、被上訴人所有，715-1號土地登記為黃長榮、黃長宏所有（見原審卷㈠第232頁建物謄本、第234、38、236頁土地謄本）。

㈢上訴人將系爭289號房屋出租予張嘉琪，實際出租範圍含系爭房屋；每月租金2萬8000元，租期自107年1月15日日起至109年1月14日止。張嘉琪已於109年8月20日與被上訴人成立訴訟上和解（見簡字卷第113-123頁契約書、本院卷㈠第281-282頁和解筆錄）。

六、本件爭點為：㈠被上訴人是否為系爭房屋所有權人？㈡上訴人是否應返還系爭房屋予並給付金錢？茲就兩造論點分述如

下。

七、關於被上訴人是否為系爭房屋所有權人方面：

被上訴人主張系爭房屋為其所有；遭上訴人否認。經查：

㈠按「依本法所為之登記，有絕對效力」，土地法第43條定有明文。經查，系爭房屋為臺北市○○區○○段○○段0000○號，經登記為被上訴人所有，此有建物謄本在卷（見原審卷㈠第36頁），被上訴人既登記為系爭房屋所有權人，應受前開規定所保障。嗣原審於108年8月28日會同兩造與臺北市建成地政事務所（下稱建成地政所）人員勘測現場，指示建成地政所人員就現場與1558建號產權範圍繪製複丈成果圖，有勘驗筆錄與與複丈成果圖（即附圖）在卷可考（見原審卷㈡第29-33、57頁），堪認附圖所示門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1、2樓斜線面積各21.08平方公尺、共計42.16平方公尺之房屋，即為系爭房屋（1558建號）。

㈡次按「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。又按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任（最高法院48年台上字第887號判例意旨參照）。上訴人主張系爭289號房屋與系爭房屋實係單一建物，系爭房屋亦為系爭289號房屋查封與拍賣效力所及，伊拍定取得系爭289號房屋時，一併取得系爭房屋所有權云云（見本院卷㈡第315頁）。惟查：

⑴系爭房屋1、2樓面積均為22.01平方公尺，合計44.02平方公尺（見原審卷㈠第36頁房屋謄本），而系爭289號房屋1、2樓面積均為11.57平方公尺，合計23.14平方公尺（見同卷第232頁房屋謄本）；可知系爭房屋與系爭289號房屋均為獨立建物。又原審於108年8月28日勘測現場，系爭房屋與系爭289號房屋內部無隔間牆，系爭房屋原有出入口以玻璃門封閉，無法進出，二間房屋均由系爭289號房屋大門進出（見原審卷㈡第31頁筆錄），核與被上訴人所提出相片相符（見簡字卷第41-47、57-59頁、本院卷㈠第16

5-171、205頁）；可知二屋為毗鄰建物，嗣經拆除區隔牆面致內部相連，系爭房屋出入口只以玻璃門簡易封閉，故二屋所有權仍然各自存在。則原法院查封、拍賣面積較小之系爭289號房屋，難認面積幾為二倍之系爭房屋亦為前開查封、拍賣效力所及。

⑵再依上訴人所提出原法院北院八十八民執甲二四０五六字第27729號權利移轉證書，其上記載建物資料為「建號：1560」、「建物門牌：臺北市○○路000號」、「1樓：11.57（平方公尺）」、「2樓：11.57（平方公尺）」、「合計：23.14（平方公尺）」（見原審卷㈡第126頁）。核與系爭289號房屋謄本所載建號、門牌、面積相符（見原審卷㈠第232頁），堪認原法院僅拍賣系爭房屋，且上訴人僅拍定取得該屋所有權。至上訴人聲請訊問證人葉招嬋、黃金雄、吳武雄以證明系爭房屋與系爭289號房屋為同一建物（見本院卷㈡第320頁），顯與前開房屋謄本、權利移轉證書不符，故無訊問之必要。

⑶再者，被上訴人原法定代理人黃長宏主張上訴人自94年1月起竊佔系爭房屋未還，對上訴人提出竊佔告訴（下稱刑案），嗣臺灣臺北地方檢察署檢察官認上訴人涉有竊佔罪嫌，以100年度調偵字第939號提起公訴。上訴人於臺灣臺北地方法院101年度審易字第198號竊佔案件101年2月14日庭期、本院101年度上易字第720號案件101年4月11日準備程序均坦承竊佔犯行（見本院卷㈡第341-351頁）。迨前開刑案二審101年5月1日審判期日，審判長詢問：「對於被告陳加易於民國89年5月1日經臺灣臺北地方法院拍賣而取得臺北市○○區段0○段0000號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路000號，下稱1560號建物），明知其所有權之範圍總面積僅有23.14平方公尺，……之同小段1558號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷00號，下稱1558號建物）屬於萬華運輸股份有限公司（下稱萬華公司）所有，……，詎陳加易竟意圖為自己不法之利益，於

94年1月底1560號建物之原承租人黃金雄、吳武雄、葉招嬋搬遷後，即委請不知情之廠商更換1樓鐵門，阻止萬華公司人員進入使用，復自99年6、7月起，擅自將1558號建物出租、出借予不知情之周偉呈及財團法人臺北市服飾文化藝術基金會（下稱文化藝術基金會），以此方式竊佔萬華公司所有之1558號建物面積共44.02平方公尺，有何意見？」，上訴人明確表示：「我有竊佔。現在文化藝術基金會還在使用。我是文化藝術基金會的志工。我要還…」、「（問：什麼時候願意還給告訴人？）要法院處理，不是我能處理的」等語（見本院卷㈡第359-360頁）；是陳加易於101年5月1日即自認並未取得系爭房屋所有權，但是自94年1月即占用，並自99年6、7月起出租予他人。嗣本院101年5月22日101年度上易字第720號刑事判決認上訴人構成竊佔罪，處拘役50日（得易科罰金)確定，有判決書在卷（見簡易卷第53-56頁）。益證上訴人明知其僅拍定系爭289號房屋，並未取得系爭房屋所有權，卻自94年1月起占用該屋、且自99年6、7月出租。

⑷上訴人固然稱前開執行事件已將系爭房屋一併點交予伊云云（見本院卷㈡第315頁），惟並未舉證以實其說（執行案卷已銷毀，見本院卷㈠第73頁註記）。至於上訴人所提出原法院88年度民執字第24056號事件88年12月29日查封筆錄（見本院卷㈠第147-148頁），其上並未記載查封面積或區域，尚無從推論原法院查封系爭289號房屋時，將系爭房屋一併查封。關於上訴人所提出現場相片（見本院卷㈠第143-145、189-194頁），僅顯示系爭房屋與系爭289號房屋之區隔牆面遭拆除、內部相連，1、2樓樓梯均位於系爭289號房屋；純係被上訴人收回系爭房屋後如何重新隔間與安裝樓梯之問題，仍無礙於二間房屋均為獨立建物之事實。

⑸上訴人另稱系爭289號房屋與系爭房屋在84年發生火災，黃長宏將二者改建為單一建物，但是未做產權登記云云

（見本院卷㈡第315頁）；惟其所提出臺北市政府火災證明書僅記載「火災發生時間：84年9月16日0時34分」、「火災發生地點：臺北市○○區○○路000巷00號2樓」（見本院卷㈠第187頁），尚無從證明系爭房屋與系爭289號房屋均遭焚毀再重建。

㈢綜上，被上訴人主張系爭房屋為其所有，自105年1月15日即遭上訴人占用並出租一節，確係事實。上訴人辯稱其取得系爭房屋所有權一節，並非事實。

八、關於上訴人是否應返還系爭房屋予並給付金錢方面：

㈠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。經查，被上訴人為系爭房屋所有權人，上訴人自105年1月15日即占用並出租該屋，已如前述；上訴人既未證明有何占用權源，自屬無權占有。又上訴人辯稱張嘉琪於109年1月14日租期屆滿後，已遷出系爭房屋，自該日起，其並非系爭房屋占有人云云（見本院卷㈡第331頁）。惟查，上訴人於107年1月15日將系爭房屋出租予張嘉琪（見不爭執事項㈢），可知上訴人占用系爭房屋並出租收益；至於張嘉琪於租期屆滿後遷出該屋，僅於上訴人與張嘉琪間發生了結租賃關係之效果，上訴人既未證明其將系爭房屋交還被上訴人，前述辯詞即非可採。是被上訴人請求上訴人遷出返還系爭房屋，自屬有據。

㈡次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民法第179條定有明文。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年台上字第1695號判例意旨參照）；是以無權占有他人房屋，亦可為相同解釋。另按土地法第97條第1項固規定，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10%為限，惟

城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定之限制（最高法院110年度台上字第1290號判決意旨參照，最高法院94年度第2次民事庭會議第1號提案決議採相同見解）。經查：

⑴上訴人將系爭房屋與系爭289號房屋出租予張嘉琪，每月租金為2萬8000元（見不爭執事項㈢），可知系爭房屋係做營業使用，並非一般住宅，得按商業利益（例如：租金）計算占用期間之不當得利。又依系爭租約及上訴人於刑案前開陳述，可知上訴人長期出租系爭房屋供他人做為營業使用；參以系爭房屋107與109年均按營業用途課徵房屋稅（見本院卷㈡第335-337頁房屋稅繳款書）。是被上訴人主張自105年1月15日起，至返還系爭房屋之日止，均按系爭房屋租金1萬6000元計算不當得利，並無不當；上訴人主張自109年1月16日以後，每月僅以9261元計算不當得利云云（見本院卷㈡第318-319頁），尚非可採。

⑵其次，系爭房屋面積共42.16平方公尺、系爭289號房屋面積共23.14平方公尺，有建物謄本可稽（見原審卷㈠第36、232頁），且與附圖所示面積相符（見原審卷㈡第57頁）。是系爭房屋占前揭租賃標的物總面積64.56%〔計算式：42.16/（42.16＋23.14）=0.6456。小數點第五位以下四捨五入〕，換算租金達1萬8078元（28,000元×64.56%＝18,078），則被上訴人僅以每月1萬6000元計算不當得利，應屬適當。是以其主張上訴人應返還：「①自105年1月15日起至107年11月14日，34個月共54萬4000元（16,000元×34=544,000）。②自107年11月15日起至108年10月3日止，按月給付1萬6000元。③自109年2月1日起，至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬6000元」，合於法律規定，應予准許。

⑶又被上訴人依民法第179條所為金錢請求，與其另依民法第184條第1項前段之請求，核屬單一聲明選擇的合併，此

部分之訴既有理由，即應為其勝訴之判決，其餘部分即無再予論述之必要。

九、綜上所述，被上訴人依據民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段（後二者為選擇合併）之規定，訴請：「㈠上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人54萬4000元，及自107年11月15日起至108年10月3日止，按月給付被上訴人1萬6000元。㈢上訴人應自109年2月1日起，至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬6000元」，為有理由，應予准許。是則原審准被上訴人此部分請求，並依兩造聲請分別為准免假執行之宣告，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。又原法院94年度北簡字第34008號判決僅為占用系爭房屋基地之紛爭（見原審卷㈡第36-39頁判決書），與本件並非同一事件。上訴人固然在原審爭執二者為同一事件，然已於本院確認與本件並非同一事件（見本院卷㈠第277頁），附此說明。上訴人於言詞辯論終結後解除陳麗文律師之複代理，本院毋庸處理。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具

有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　1　　月　　18　　日

書記官　莊雅萍