

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第102號

上訴人 李建成  
訴訟代理人 唐德華律師（法扶律師）  
被上訴人 國家住宅及都市更新中心  
法定代理人 花敬群  
訴訟代理人 葉建廷律師  
楊克成律師  
陳冠瑋律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年10月27日臺灣新北地方法院111年度重訴字第181號第一審判決提起上訴，本院於113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為新北市○○區○○段00000號建物即門牌新北市○○區○○路○段000號13樓之1房屋（下稱系爭房屋）之管理者。訴外人李寶霖於民國107年10月18日向伊承租系爭房屋，約定每月租金為新臺幣（下同）9,000元，並簽訂「林口世大運選手村社會住宅租賃合約」（下稱系爭租約）。系爭租約第13條第1項約定：「乙方（即李寶霖）死亡....其租賃契約當然終止」，李寶霖於110年4月16日死亡，系爭租約依前揭約定當然終止而消滅。詎系爭房屋遭李寶霖胞弟即上訴人無權占用迄今，為此，爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第179條等規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，給付自110年9月1日起至111年1月31日共5個月，相當租金之不當得利4萬5,000元本息（計算式：9,000×5=45,000），並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月末日給付相當於租金之不當得利9,

01 000元等語（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，  
02 提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：本件非屬私權爭議，普通法院並無審判權。又  
04 土地法第43條所指登記，應指同法第37條規定之所有權及他  
05 項權利登記，被上訴人為系爭房屋之管理人，依前揭法規  
06 定，管理人登記無絕對效力，被上訴人關於本件自無訴訟實  
07 施權等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上  
08 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

09 三、查系爭房屋之所有權人為中華民國，被上訴人為系爭房屋之  
10 管理者，李寶霖與被上訴人於107年10月18日間簽訂系爭租  
11 約，原約定每月租金為9,100元，租賃期間自107年11月1日  
12 至110年10月31日止，嗣簽定林口世大運選手村社會住宅租  
13 賃補充及變更協議書（下稱補充協議），每月租金調降為9,  
14 000元。李寶霖於110年4月16日死亡，系爭房屋為上訴人所  
15 占有使用等情，有建物登記第二類謄本、公證書、林口世大  
16 運選手村社會住宅租賃合約、補充協議、戶籍謄本2份等在  
17 卷可稽（見原審院卷19頁、21至48頁、85頁至87頁、114  
18 頁），並為兩造所不爭執（見原審卷95頁），堪信為真實。

19 四、被上訴人主張其為系爭房屋之管理者，上訴人自110年9月1  
20 日起無權占用系爭房屋，其依民法第767條第1項前段、第18  
21 4條第1項前段、第179條等規定，請求上訴人遷讓返還系爭  
22 房屋，並給付相當租金之不當得利等語，為上訴人所否認，  
23 並以前詞置辯。經本院協助兩造整理爭點（見本院卷205頁  
24 ）如下：(一)本院是否有審判權？本件是否應屬行政訴訟？(二)  
25 被上訴人是否有訴訟實施權？查：

26 (一)本院是否有審判權？本件是否屬行政訴訟？

27 按訴訟事件是否屬普通法院之權限，應以原告起訴主張為訴  
28 訟標的之法律關係是否屬於私法上之爭執為斷，苟原告所訴  
29 請裁判之法律關係屬私法上之爭執，普通法院即有審判權，  
30 縱其前提基礎事實或法律關係涉及公法上爭議亦同。至法院

01 調查之結果，認原告請求不符其所主張為訴訟標的之法律關  
02 係之要件時，則屬其訴有無理由之問題，尚與法院有無審判  
03 權無涉（最高法院105年度台抗字第287號裁定意旨參照）。  
04 查被上訴人起訴主張上訴人無權占用系爭房屋，依民法第76  
05 7條第1項前段、第184條第1項前段、第179條等規定為訴訟  
06 標的之法律關係，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並給付相  
07 當租金之不當得利，核屬私法上之爭執，依前揭說明，本院  
08 即有審判權。被上訴人抗辯本件應屬行政訴訟，本院無審判  
09 權云云，洵無足採。

10 (二)被上訴人是否有訴訟實施權？

11 次按，所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，  
12 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行  
13 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人  
14 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主  
15 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟  
16 標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事  
17 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，  
18 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1  
19 780號判決意旨參照）。又按，國家住宅及都市更新中心設置  
20 條例（下稱系爭設置條例）第3條第1、5款規定：本中心之  
21 業務範圍為社會住宅之受託管理、社會住宅及都市更新不動  
22 產之管理及營運。查被上訴人主張其為本件訴訟標的法律關  
23 係之權利主體，上訴人為返還系爭房屋並給付相當租金不當  
24 得利之義務人，依前揭說明，本件當事人適格，即無欠缺。  
25 次查，系爭房屋為社會住宅，有系爭租賃契約可考（見原審  
26 卷23頁），所有人雖為中華民國，然被上訴人為系爭房屋之  
27 管理者，且依上開設置條例之規定，關於系爭房屋之管理及  
28 營運均為被上訴人之業務範圍。依前揭說明，被上訴人依民  
29 法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第179條等規  
30 定，對上訴人為本件請求，即有訴訟實施權。上訴人抗辯被

01 上訴人無招租之權力，關於本件無訴訟實施權云云，不足採  
02 信。至上訴人抗辯被上訴人為系爭房屋管理者之登記，非屬  
03 土地法第37條規定之權利登記，依同法第43條規定，無絕對  
04 效力云云。惟按，國有財產法第1條規定：國有財產之取得、  
05 保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定  
06 者，適用其他法律、第13條規定：財政部視國有財產實際情  
07 況之需要，得委託地方政府或適當機構代為管理或經營。查  
08 系爭房屋為國有財產，應適用國有財產法之規定，則被上訴  
09 人依國有財產法前揭規定及系爭設置條例取得系爭房屋管理  
10 者之地位，並依土地法所為管理者之登記，即生絕對效力。  
11 上訴人前揭抗辯，洵無足採。

12 (三)再按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
13 之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原  
14 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在  
15 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無  
16 權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正  
17 當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有  
18 理由（最高法院91年度台上字第2182號判決意旨參照）。查  
19 被上訴人所管理之系爭房屋為上訴人占有使用乙節，已如前  
20 述，上訴人復不能舉證證明其有占有系爭房屋之正當權源  
21 （見本院卷205頁），則被上訴人依民法第767條第1項規  
22 定，請求上訴人遷讓返還系爭房，即屬有據。

23 (四)另按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
24 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民  
25 法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得  
26 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要  
27 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非  
28 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得  
29 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  
30 第1695號判決意旨參照）。查被上訴人主張上訴人自110年9

01 月1日起占用系爭房屋迄今，系爭租約所約定之每月租金為  
02 9,000元，均如前述，則此金額作為計算不當得利損害賠償  
03 金之標準，應屬合理。準此，被上訴人依不當得利之法律關  
04 係，請求上訴人給付自110年9月1日起至111年1月31日止，  
05 相當於租金之不當得利4萬5,000元（計算式：9,000x5=45,0  
06 00），及自起訴狀繕本送達翌日起即111年5月15日（起訴狀  
07 繕本係於111年5月4日以寄存送達方式送達被告，經10日即1  
08 10年5月14日生送達效力，見原審卷第79頁）起之法定遲延  
09 利息，暨自111年5月15日至返還系爭房屋之日止，按月於每  
10 月末日給付原告相當於租金之不當得利9,000元，應予准  
11 許。被上訴人依民法179條請求上訴人給付相當租金之不當  
12 得利既經准許如上，則其另依民法第184條第1項前段所為同  
13 一請求部分，無庸再為審酌，併予敘明。

14 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條等規  
15 定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並給付4萬5,000元及自  
16 111年5月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，  
17 暨自111年5月15日至返還系爭房屋之日止，按月於每月末日  
18 給付被上訴人相當於租金之不當得利9,000元，應予准許。  
19 從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指  
20 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

26 民事第五庭

27 審判長法 官 賴劍毅

28 法 官 莊明達

29 法 官 洪純莉

30 正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 （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  
04 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  
05 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  
06 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  
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
09 書記官 何旻珈