

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第21號

原告 鴻發國際開發有限公司

法定代理人 吳宗霖

訴訟代理人 莊秉澍律師

複代理人 陳建寰律師

廖希文律師

被告 金豪麗旅館股份有限公司

兼法定

代理人 蔡雪瑜

共同

訴訟代理人 黃隆豐律師

黃奕彰律師

被告 茂榮大廈管理委員會

法定代理人 陳瀧藏

訴訟代理人 沈明欣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金豪麗旅館股份有限公司應自如附圖編號B所示部分遷出，將占用部分騰空交付原告。

被告茂榮大廈管理委員會應自如附圖編號B、C所示部分遷出，將占用部分騰空交付原告。

被告金豪麗旅館股份有限公司應給付原告新臺幣參萬伍仟肆佰零貳元，及自民國一一零年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。並應自民國一零九年十二月二十八日起至騰空交付前開第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣伍佰玖拾元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率

01 百分之五計算之利息。
02 被告茂榮大廈管理委員會應給付原告新臺幣壹拾伍萬伍仟玖佰壹
03 拾捌元，及自民國一一零年三月十九日起至清償日止，按週年利
04 率百分之五計算之利息。並應自民國一一零年二月二十六日起至
05 騰空交付前開第二項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣貳仟
06 伍佰玖拾玖元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年
07 利率百分之五計算之利息。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用由被告金豪麗旅館股份有限公司負擔六分之一，被告茂
10 榮大廈管理委員會負擔六分之二，餘由原告負擔。

11 本判決第三項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟元供擔保後，得假執
12 行；但被告金豪麗旅館股份有限公司如以新臺幣參萬伍仟肆佰零
13 貳元為原告預供擔保，得免為假執行。第三項後段於每月屆期後
14 原告按月以新臺幣貳佰元供擔保後，得假執行；但被告金豪麗旅
15 館股份有限公司如按月以新臺幣伍佰玖拾元為原告預供擔保，得
16 免為假執行。

17 本判決第四項前段於原告以新臺幣伍萬貳仟元供擔保後，得假執
18 行；但被告茂榮大廈管理委員會如以新臺幣壹拾伍萬伍仟玖佰壹
19 拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。第四項後段於每月屆期
20 後原告按月以新臺幣玖佰元供擔保後，得假執行；但被告茂榮大
21 廈管理委員會如按月以新臺幣貳仟伍佰玖拾玖元為原告預供擔
22 保，得免為假執行。

23 原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序方面

26 一、按訴狀送達後，原告不得追加他訴；但請求之基礎事實同一
27 者，不在此限。此觀民事訴訟法第255條第1項第2款規定自
28 明。原告原依民法第962條、第184條第1項前段規定，請求
29 被告遷讓返還其無權占用之建物，嗣追加民法第179條為請
30 求權基礎（見本院卷一第276頁），核屬基礎事實同一之追
31 加，應予准許。

01 二、本件訴訟繫屬後，被告茂榮大廈管理委員會（下稱茂榮大廈
02 管委會）之法定代理人變更為陳瀧藏，茲據其聲明承受訴訟
03 （見本院卷二第41、43頁），核無不合，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段○○○段000地號土地
06 之門牌號碼桃園市○○區○○路00○00號茂榮大廈12樓上方
07 屋頂平臺(即13樓)，有如附圖即桃園市桃園地政事務所土地
08 複丈成果圖編號B所示鋼筋混凝土造建物（下稱系爭熱水爐
09 室）、編號C部分鋼筋混凝土造建物（下稱系爭發電機室，
10 與系爭鐵皮屋、熱水爐室合稱系爭建物），係由訴外人鄭富
11 榮（原名鄭茂榮，已歿）原始起造，復出售及讓與事實上處
12 分權予訴外人吳俊宏。嗣吳俊宏於民國91年11月8日死亡，
13 由訴外人吳王玉圓、吳宏修及伊之法定代理人吳宗霖（下合
14 稱吳宗霖3人）共同繼承取得事實上處分權，再將事實上處
15 分權轉讓予伊。又鄭富榮在系爭熱水爐室、發電機室及如附
16 圖編號D部分所示通道（下稱系爭通道）上方設有固定式水
17 塔（下稱系爭固定式水塔），亦因附合於系爭熱水爐室、發
18 電機室而由伊取得事實上處分權。詎被告無權占用系爭熱水
19 爐室與固定式水塔，茂榮大廈管委會並無權占用系爭發電機
20 室，均受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害。伊得依
21 民法第962條、第184條第1項前段、第179條規定，擇一請求
22 被告騰空遷讓占用部分；另依民法第184條第1項前段、第17
23 9條規定，擇一請求被告返還以每坪新臺幣（下同）800元計
24 算之不當得利或賠償損害等情。爰依上開法律關係，求為
25 命：(一)被告金豪麗旅館股份有限公司（下稱金豪麗旅館）及
26 其法定代理人即被告蔡雪瑜（下合稱金豪麗旅館2人）應自
27 系爭熱水爐室與固定式水塔遷出，將占用部分騰空交付伊。
28 (二)茂榮大廈管委會應自系爭熱水爐室、發電機室與固定式水
29 塔遷出，將占用部分騰空交付伊。(三)金豪麗公司2人應給付
30 伊682,440元（起訴前5年之不當得利或損害賠償），及自起
31 訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；並應自起

01 訴日109年12月28日起至騰空交付上開第(一)項所示建物之日
02 止，按月給付伊11,374元之不當得利或損害賠償，及自各期
03 應給付日之翌日起至清償日止之法定遲延利息。(四)茂榮大廈
04 管委會應給付伊1,263,240元（起訴前5年之不當得利或損害
05 賠償），及自110年2月26日民事聲明一狀繕本送達翌日起至
06 清償日止之法定遲延利息；並應自追加起訴日110年2月26日
07 起至騰空交付上開第(二)項所示建物之日止，按月給付伊21,0
08 54元之不當得利或損害賠償，及自各期應給付日之翌日起至
09 清償日止之法定遲延利息。(五)上開第(三)、(四)項願供擔保，請
10 准宣告假執行。

11 二、被告方面

12 (一)金豪麗旅館2人辯以：系爭熱水爐室、發電機室、固定式水
13 塔乃茂榮商業大廈之公共設施，屬全體區分所有權人共有，
14 原告無事實上處分權；金豪麗公司有向茂榮大廈管委會繳納
15 管理費，有權使用系爭熱水爐室，蔡雪瑜個人則未使用；系
16 爭熱水爐室尚有其他設施，非金豪麗旅館單獨使用；伊未使
17 用系爭固定式水塔，亦不知該水塔管線由何人設置；原告依
18 民法第962條請求部分已罹於1年時效時間，且占有非民法第
19 184調第1項前段所保護之權利等語。

20 (二)茂榮大廈管委會辯以：原告就系爭熱水爐室、發電機室、固
21 定式水塔並無事實上處分權；系爭熱水爐室除擺放鍋爐外，
22 另有公共管線、警報器、電筒箱、開關箱等；系爭固定式水
23 塔下方除系爭熱水爐室、發電機室外，另有系爭通道，並未
24 附合成為系爭熱水爐室、發電機室之一部分；伊未使用系爭
25 固定式水塔，亦不知該水塔管線由何人設置等語。

26 (三)均答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不
27 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執執行。

28 三、系爭熱水爐室、發電機室、固定式水塔均坐落在桃園市○○
29 區○○路00○○號茂榮大廈12樓上方屋頂平臺之事實，為兩
30 造所不爭執（見本院卷二第116頁）。原告主張被告無權占
31 有上開建物，請求騰空遷出，並返還不當得利或賠償損害，

01 則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲論述如下：

02 (一)原告為系爭熱水爐室、發電機室之事實上處分權人

03 1.茂榮大廈起造人為鄭富榮等人，層棟戶數為地下2層、地上1
04 2層，共計128戶，使用執照核發日期為78年5月22日，有改
05 制前桃園縣政府桃縣建管使其字第0066號使用執照存根足參
06 〈見本院105年度簡上字第90號事件（下稱甲案）一審卷第4
07 2頁〉。而茂榮大廈12樓上方屋頂平臺有系爭建物，均未辦
08 理保存登記，甲案第二審法院於106年2月15日至現場履勘，
09 經地政人員測量結果，系爭熱水爐室、發電機室之面積依序
10 為47平方公尺、40平方公尺，有勘驗筆錄及附圖即桃園市桃
11 園地政事務所土地複丈成果圖可據（見甲案二審卷第58至6
12 0、63頁）。茂榮大廈之起造人雖不只鄭富榮1人，然證人即
13 原住茂榮大廈13樓住戶楊幀凱證稱：鄭茂榮有向伊說13樓全
14 部建物均為其建造等語（見甲案一審卷第128頁反面）。另
15 證人張景華證稱：伊於81年至82年間購買茂榮大廈9樓，當
16 時13樓就有系爭熱水爐室與發電機室），前手說伊可以使
17 用，並說如果有人問起，就說是鄭富榮答應興建等語（見甲
18 案一審卷第146頁反面、第147頁）。足認系爭熱水爐室、發
19 電機室均為鄭富榮興建而取得所有權。鄭富榮復於81年3月8
20 日將茂榮大廈13樓全部（含樓層面積及所有建築物）出售予
21 吳俊宏（見甲案一審卷第43頁之不動產買賣契約書），堪認
22 吳俊宏因而取得系爭熱水爐室、發電機室之事實上處分權。
23 而吳俊宏於91年11月8日死亡，由吳宗霖3人共同繼承，為兩
24 造所不爭執（見本院卷一第200、210頁），並有死亡證明書
25 可稽（見本院110年度訴字第2013號卷第73頁）。吳宗霖3人再
26 將事實上處分權讓與原告（見本院卷一第75、77頁之不動產
27 處分權讓與契約書），顯見原告已取得系爭熱水爐室與發電
28 機室之事實上處分權甚明。

29 2.又原告主張系爭固定式水塔係位在系爭熱水爐室、發電機
30 室、通道之上方（見本院卷二第114頁），並提出現場相片
31 可參（見本院卷二第45頁），可知系爭固定式水塔未與系爭

01 熱水爐室、發電機室完全結合，且原告未舉證該水塔之使用
02 方式如何依附於系爭熱水爐室、發電機室而未具獨立性，則
03 其主張其因附合而取得系爭固定式水塔之事實上處分權，尚
04 難憑採。以下即無庸論述此部分之占用情形及不當得利數額
05 之認定，原告請求調查系爭固定式水塔之面積（見本院卷二
06 第145頁）亦無必要。

07 (二)金豪麗旅館與茂榮大廈管委會無權占用系爭熱水爐室，茂榮
08 大廈管委會另無權占用系爭發電機室

09 1.金豪麗旅館自103年起即使用系爭熱水爐室，茂榮大廈管委
10 會於起訴前5年即已使有系爭發電機室，各為其等所不爭執
11 （見本院卷一第173、188頁）。

12 2.又甲案第二審法院於106年2月15日至現場履勘，茂榮大廈社
13 區管理中心亦持有系爭熱水爐室之鑰匙（見甲案二審卷第58
14 至60頁）。且原告聲請強制執行訴外人中國開發股份有限公
15 司（下稱中國開發公司）自系爭熱水爐室遷出（案列本院11
16 1年度司執字第23349號），本院民事執行處於111年8月19日
17 至現場履勘，其內亦有茂榮大廈管委會設置之配備物件（見
18 本院卷二47至52頁），應認茂榮大廈管委會亦占用系爭熱水
19 爐室。

20 3.按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
21 人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立
22 要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原
23 因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立
24 不當得利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於
25 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
26 占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損
27 害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第17
28 9條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187
29 號判決意旨參照）。金豪麗旅館及茂榮大廈管委會並未舉證
30 其等占用上述1.2.所示建物有何合法權源得以對抗原告，是
31 原告請求其等騰空搬遷，核屬有據。

01 4.原告未舉證金豪麗旅館之法定代理人蔡雪瑜有以個人身分占
02 用系爭熱水爐室，其請求蔡雪瑜自該部分騰空遷出，尚屬無
03 據。

04 (三)不當得利數額之認定

05 1.無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通
06 常之觀念。爰審酌茂榮大廈位在桃園市桃園區復興路，近桃
07 園火車站，附近有便利商店、傳統市場、百貨公司、公園、
08 學校、夜市，交通堪稱便利，生活機能良好〈見臺灣高等法
09 院109年度上易字第769號事件（下稱乙案）一審卷第33至39
10 頁之樂屋網資料〉，系爭熱水爐室、鍋爐室之屋齡已數十
11 年，及原告前以上開建物遭中國開發公司無權占用而訴請返
12 還不當得利，係以每月每坪166元計算等情（見乙案二審判
13 決書），認金豪麗旅館、茂榮大廈管委會無權占用上述建物
14 所受利益，以每月每坪166元計算為公允。又乙案認定中國
15 開發公司就占用系爭熱水爐室須負返還一半不當得利之責
16 任，本院審酌金豪麗旅館、茂榮大廈管委會之占用情形，就
17 此部分應各負1/4責任，較為妥適。

18 2.據此計算原告得請求金豪麗旅館返還之不當得利為：

19 (1)起訴前5年（即104年10月28日至109年10月27日，見本院卷
20 一第3頁）共計35,402元（計算式： $166\text{元}/\text{坪}\times 47\text{平方公尺}\times$
21 $0.3025\times 60\text{月}\times 1/4=35,402$ ，元以下四捨五入，下同），及
22 自起訴狀繕本送達翌日（即110年1月23日，見本院訴字卷一
23 第37頁）起算之法定遲延利息（民法第233條第1項參照）。

24 (2)自109年10月28日起至返還占用部分之日止，按月給付原告5
25 90元（計算式： $166\text{元}/\text{坪}\times 47\text{平方公尺}\times 0.3025\times 1/4=59$
26 0）。

27 3.原告得請求茂榮大廈管委會返還之不當得利則為：

28 (1)追加起訴前5年（即105年2月26日至110年2月25日，見本院
29 卷一第43頁）共計155,918元（計算式： $166\text{元}/\text{坪}\times 47\text{平方公}$
30 $\text{尺}\times 0.3025\times 60\text{月}\times 1/4+166\text{元}/\text{坪}\times 40\text{平方公尺}\times 0.3025\times 60\text{月}$
31 $=155,918$ ），及自110年2月26日民事聲明一狀繕本送達翌

01 日（即110年3月19日，見本院卷一第91頁）起算之法定遲延
02 利息（民法第233條第1項參照）。

03 (2)自110年2月26日起至返還占用部分之日止，按月給付原告2,
04 599元（計算式：166元/坪X47平方公尺X0.3025X1/4+166
05 元/坪X40平方公尺X0.3025=2,599）。

06 (四)至原告另依其他規定請求被告搬遷、返還不當得利或賠償損
07 害部分，不會獲致更有利之判決，本院即無庸論述。

08 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求如主文第1至4項
09 所示，此部分為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無
10 理由，應予駁回。又兩造就原告勝訴部分陳明願供擔保，分
11 別聲請為准、免假執行之宣告，合於民事訴訟法第390條第2
12 項、第392條第2項規定，爰酌定相當擔保金額准許之。至原
13 告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
16 敘明。

17 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
18 主文。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
20 民事第三庭 法 官 譚德周

21 正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日
25 書記官 陳欣汝

26 依民事訴訟書狀規則第5條規定：

27 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
28 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
29 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
30 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

31 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期

- 01 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。
- 02 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。