臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第3129號

原　　告　張頌泰
　　張征泰
　　張捷泰
　　張裕泰
　　張智泰
　　張祉泰
　　張令杰
　　張維芬
　　張維真
　　張令龍
　　蘇宜芬
　　蘇宜青
　　蘇宜成
上13人共同
訴訟代理人　牟君志律師(解除委任)
　　呂偉誠律師
上1人
複代理人　游聖佳律師
被　　告　金石山莊社區管理委員會
法定代理人　張明輝
訴訟代理人　陳祖旋
　　蔡炳楠律師
複代理人　黃敏綺律師
受告知人　幸林建設股份有限公司
法定代理人　練玉嫻

上列當事人間返還建築物等事件，本院於107年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落於臺北市○○段○○段00000000000地號土地上如附件臺北市古亭地政事務所複丈成果圖所示A、B、C

部分之建築物騰空返還與原告。
被告並應自一百零六年六月十九日起至返還前開建築物之日止，按月給付原告柒仟捌佰肆拾伍元，及自各該月末日起至清償日止，按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。
本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰參拾萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴聲明「被告應將坐落臺北市○○段○○段○○○○號土地上如附圖所示之建築物騰空返還與原告；被告並應自民國106年1月9日起至返還上開建築物之日止，按每月給付原告新臺幣（下同）8,479元，及自各該月末日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息」。嗣於106年12月13日民事訴之追加擴張暨補充理由㈠狀追加請求返還「臺北市○○段○○段○○○ ○○○○ ○號」土地上建物「暨其座落範圍之土地」部分。又於107年1月18日提出民事訴之減縮暨補充理由（三）狀減縮其中「暨其座落範圍土地」部分，是原告該部聲明減縮後為「被告應將坐落於臺北市○○段○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上如臺北市古亭地政事務所複丈成果圖所示A、B、C部分之建築物騰空返還與原告」。雖原告前後變更訴之聲明，惟細譯其變更聲明表徵之標的均為原告主張遭被告占有之「警衛室」，核原告所為並未變更訴訟標的，僅係更正及補充事實上之陳述，非訴之變更或追加

，揆諸上開規定，均應准許。

二、被告法定代理人於本院審理中變更為張明輝，經提出臺北市政府都市發展局107年1月17日北市都建字第10640073400號函在卷為憑（見本院卷第265至266頁），張明輝於107年2月1日具狀向本院聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條第1項規定相符。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於民國83年間，於渠等所有座落臺北市○○段○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上，興建門牌號碼臺北市○○區○○路○段000 巷00號之建築物即寶琥樓（下稱寶琥樓），及如附件臺北市古亭地政事務所土地復丈成果圖編號A 、B 、C 所示之位置，興建未辦理保存登記之鋼筋水泥結構、面積31.72 平方公尺之建築物（以下稱系爭建物）。原告於多年前將系爭建築物借予被告作為社區警衛室，嗣原告等於105 年11月10日以書面通知被告終止系爭建物之借用關係，並請被告於一個月內騰空返還。詎被告以木柵郵局00338 號存證信函，覆以上開警衛室及土地為原告等依雙方約定，將上述土地交由受告知人幸林建設股份有限公司（下稱幸林建設）興建，並點交給被告使用，而被告應繳租金則由寶琥樓應繳之管理費抵充，雙方有不定期租賃關係等語拒絕返還。然原告所有上開○○段○小段000地號土地以及建物寶琥樓，均非屬被告之金石山莊社區之範圍，而上開目前借予被告作為警衛室使用之系爭建築物，係原告等於83年間所自行興建，非受告知人所興建，更非金石山莊社區之公共設施。經再次催告被告返還未果，爰依民法第470條第2項及第767條之法律關係請求被告返還系爭建物，並依第179條之法律關係請求被告應自原告105年12月8日德誠字第01051200031號函所為定一個月期限催告期滿即106年1月9日起，至履行前開回復原狀及返還土地之日止，每月應給付原告新臺幣（下同）8,479元　37,100元（106年1月公告現值/㎡）×　　27.426㎡x 10%÷ 12月=8,479元/月Ｖ，及自各該

月末日起至清償日止按年利率5%計算之利息。並聲明：㈠被告應將坐落於臺北市○○段○○段○○○○○○○○○○○○○號土地上如臺北市古亭地政事務所複丈成果圖所示A、B、C部分之建築物騰空返還與原告；被告並應自106年1月9日起至返還前開建築物之日止，按每月給付原告8,479元，及自各該月末日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物當初係由包括原告在內之地主與受告知人進行合建，由受告知人負責建築並點交予管委會作為社區警衛室之用，而管理委員會應納之租金則以寶琥樓應繳納之社區管理費相抵，系爭建物之事實上處分權應非原告所有。原告並非系爭建物之事實上處分權人，何來借貸之說。且依據原告起訴狀所自承，系爭建物係作為社區警衛室之用而無償借貸予被告，故在作為「社區警衛室」之目的尚未結束前，原告當無權訴請被告返還系爭建物。另本件原告張祉泰、張捷泰、張智泰等曾擔任營委會之委員，寶琥樓甚至當選金石山莊社區第17屆管理委員，足證寶琥樓確屬金石山莊社區之住戶。依據目前管委會留存之資料顯示，早於89年10月起之管理費明細表，就寶琥樓之管理費於「摘要欄」均明確記載「抵繳警衛室租金」。復依該社區94年12月之區分所有權大會會議記錄，在「四、臨時動議」中，曾有住戶黃裕超先生提議：「建議由建商提供警衛室，不需由社區支付警衛室租金」；另有住戶高銘義提議：「警衛室租金與寶琥樓管理費應合理計費，不要用租金抵用管理費」。足證雙方間實已成立不定期之租賃關係，則依據土地法100條、103條之規定限制，原告實無任意終止租約之權利。再以本社區住戶提供之土地買賣契約書第7條：特別約定：『…（三）公共設施用地產權由原土地所有人持有，社區住戶有永久使用權。…』而警衛室既屬社區公共設施，則不論興建系爭警衛室究竟係受通知人所為抑或原告等人興建，均有免費提供土地予社區住戶永久使用之義務等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之

訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告共有位於臺北市○○段○○段○○○○○○○○○○○○○號土地上，興建如106年11月28日臺北市古亭地政事務所北市古地測字第10632230000號函之土地複丈成果圖編號A、B、C所示土地，建有一鋼筋水泥結構、面積31.72 平方公尺、未辦理保存登記之建物（即系爭建物），現正由被告占有中作為社區警衛室。

㈡依被告向臺北市政府核備之金石山莊社區區分所有權標的基本資料（原證三）之「基地」之「地段地號」及「門牌地址」，不包含臺北市○○路○段○○○巷○○號之「寶琥樓」及系爭693地號、675地號、676地號土地。

㈢臺北市○○路○段○○○巷○○號建物即「寶琥樓」係坐落於系爭000、000地號土地上，由原告張征泰、張捷泰、張祉泰、張智泰、張裕泰、張頌泰等6人為共同起造人，委由陳昭德建築師事務為設計監造、正倫營造股份有限公司承造，領有臺北市政府工務局81建字第469號建築執照及83使字第104號使用執照（原證11至13）。寶琥樓興建工程中，同時亦於系爭土地上興建「什項工程內容」之「擋土牆0-1m長27m，1-2m長8m，2-2.5m長6.7m」之擋土牆。

㈣86年5月間，原告張征泰、張捷泰、張祉泰、張智泰、張裕泰、張頌泰等6人成立寶琥企業有限公司（下稱寶琥公司）。為管理寶琥樓之便，原告張征泰等6人將部分寶琥樓即建號○○區○○段○○段000建號（門牌○○路○段000巷00號）、000建號（門牌○○路○段000巷00號2樓）以及000建號（門牌○○路○段000巷00號0樓）等3建物暨其系爭000、000地號之土地持分，以買賣原因，移轉登記予寶琥公司名下為共同管理（原證14、16）。至89年初，寶琥公司結束營業，而將前○○○區○○段○○段000、000、000等3建號建物暨其土地，以買賣原因移轉與上開原所有權人即原告張征泰

等6人（原證14、16）。

㈣原告張頌泰、張捷泰、張令杰、張裕泰、張征泰、張智泰、張祉泰委託呂偉誠律師於105年12月8日以德律聯合法律事務所德誠字第01051200031號函，向被告終止系爭建物之借貸契約，並限被告函到1 個月內返還系爭建物之意思表示。被告於12月9日收到。

㈤對兩造提出之文書形式上真正，均不爭執。

四、本院得心證之理由：

原告主張伊為未經保存登記之系爭建物之所有權人，其終止兩造間就系爭建物成立之使用借貸契約，並請求被告返還系爭建物，及自通知遷讓系爭建物催告期滿起至遷讓止，被告繼續占有系爭建物之不當得利。被告則以前詞置辯。則本件爭點為㈠系爭建物係由何人出資起造？原告是否取得系爭建物之所有權，或事實上處分權？㈡被告抗辯系爭建物為幸林建設興建交予被告社區使用之公共設施，依土地買賣契約書第7 條社區住戶有永久使用權，有無理由？㈢兩造是否就系爭建物成立不定期使用借貸關係？依系爭建物借貸目的是否使用完畢？原告請求被告依據民法第470 條第2 項遷讓返還房屋，是否有理由？㈣原告依據民法第767 條請求被告遷讓返還系爭建物，有無理由？㈤原告請求被告自106 年1 月9日起至返還前開建築物之日止，按每月給付原告8,479 元相當於租金之不當得利，有無理由？茲分述如下：

㈠、原告為系爭建物之所有權人，被告未能證明系爭建物係幸林公司建造點交：

1.按未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2851號判決參照）。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴

訟法第277條定有明文。而法院認定當事人所爭執之事實，固應依證據為之，惟此證據不以直接證據為限；倘以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接證據、情況證據或輔助證據，依經驗、論理法則之研判、推理作用，推認待證事實為真實者，亦無不可（最高法院106年度台上字第2968號、第2340號、101年度台上字第1545號判決意旨參照）。又原告對於自己主張事實已盡證明之責後，被告如抗辯其不實並提出反對主張者，亦應負反證之責，倘僅以泛詞爭執，或所據提出之證據，無足反證原告主張事實之非真正，即應為不利被告之裁判（最高法院18年上字第2855號、第1679號判例、104年度台上字第2215號判決意旨參照）。

2.經查，原告主張渠等為系爭建物之所有權人，固無直接證據證明渠等為系爭建物之原始建造人，惟依被告提出金石社區89年10月至95年4月份管理費明細表（卷一第98至107頁），均記載185項20號（即寶琥樓）繳交之管理費，抵充警衛室租金。而寶琥樓為原告所有，為不爭執事項第㈢點所明示。可知原告對被告所應繳納之管理費與被告對原告應支付之租金，曾互為抵扣，足證此段期間被告確有向原告租用系爭房屋做為警衛室之用。嗣後，依原告提出協調會㈡會議記錄（參見本院卷一第26頁）下稱系爭協調會記錄），記載：「事項：金石山莊警衛室借用歸還事宜。討論．．．二、續借一事以協議書方式，現有協議為至96年2 月止下屆再議是否續借。」則足認兩造就系爭房屋由租賃關係已終止，合意變更為使用借貸契約，被告固辯稱：「這份書面看來是原告所有權人自己召開的會議，討論方才原告所主張的事項，被告僅派員出席並不得作為原告為系爭建物所有權人之證明」云云，惟依被告所提出之95年12月28日金石山莊社區第16屆區分所有權人會議記錄（下稱系爭區權會記錄）記載：「重大事件討論．．．二、遷建警衛室：原地主急於收回土地，在短期內欲開發．．．（張家地主代表）：當年因舊警衛室通風不良，張家提供現有警衛室使用，但終非長久之計。．．．

（盧委員）：．．．懇請張家在出借6-8月，直至林先生蓋好新警衛室．．．」（參見本院卷一第125至126頁，下稱系爭區權會議），是稽諸系爭協調會記錄、區權會議記錄所示內容，均有地主代表、社區委員代表參與，且均提及「續借」、「借用」警衛室之意旨，而區權會議紀錄並由過半數區權人及建商代表出席，上開紀錄內容足認兩造就系爭建物已另成立使用借貸合意甚明。則被告辯稱系爭協調會為原告所有權人自己招開，被告僅派員出席並不得作為原告為系爭建物所有權人之證明，尚不足採。

3.另被告辯稱系爭建物為幸林公司所建並點交予被告使用，惟未提出何有力之證據，且若幸林建設真為系爭建物之所有權人，何以89年10月至95年4月間，原告得以警衛室租金抵繳管理費，95年間被告均需與原告協商繼續借用系爭建物作警衛室，直到幸林建設蓋好新的警衛室為止，被告辯稱系爭建物為幸林建設所有，與論理法則、經驗法則不符，亦不足採。況縱幸林建設與被告間有此約定，基於債之相對性，自不得對第三人即原告發生效力。

4.從而，原告主張渠等為系爭建物之所有權人，故未提出渠等原始建築之直接證據，然依其提出之管理費抵充資料、協調會㈡會議記錄、95年12月28日金石山莊區分所有權人會議記錄，及本院函詢臺灣電力公司系爭警衛室原電費申請地址為「臺北市○○區○○路0段000巷00號1樓」（見本院卷二第225至226頁），此即為寶琥樓主建物地址等間接證據，綜合經驗、論理法則之研判、推理作用，足認原告確為系爭建物所有權人。

㈡、兩造就系爭建物所成立未定期限之使用借貸關係，且不能依借貸之目的而定其期限，原告既已終止借貸契約，則被告應將系爭建物騰空返還：

1.按使用借貸契約之借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得

為返還之請求；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470條第1項、第2項分別定有明文。是以，如房屋所有人未定期限將房屋借予他人使用，而依其情形，尚不能依借貸之目的而定其期限，是房屋所有人自得隨時請求返還房屋。又使用借貸契約終止後，貸與人除得本於借用物返還請求權，請求返還借用物外，倘貸與人為借用物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還借用物（最高法院78年度台上字第610號判決意旨參照）。

2.經查，兩造於89年10月至95年4月間就系爭建物分別以原告對被告警衛室租金抵償被告對原告之管理費，兩造成立租賃契約。嗣於95年5月起則無租金抵扣記錄，而依系爭區權人會議記錄中張家地主代表表示：當年因舊警衛室通風不良，張家提供現有警衛室使用云云，亦見原告有將系爭建物提供被告做為警衛室使用之事實，且兩造間並無毋須返還之約定，則與使用借貸「一方以物交付他方無償使用後返還」之要件相符。又兩造間並未約定返還期限，是本件當事人間成立未定期限之使用借貸契約無誤。參諸一般社會交易類型，借貸關係之成立均已特定目的之完成為背景，常態永久借與之情形甚為少見，且依系爭協調會記錄、區權人會議記錄足知係被告原有之警衛室通風不良，原告始提供現有警衛室使用，被告之管委會委員易於會議現場表示「懇請張家再出借6-8月，直至林先生蓋好新警衛室」，可推論原告出借系爭建物之目的僅為臨時性、暫時性之取代原警衛室，待被告覓得適當地點建設新警衛室，即應返還系爭建物，並無永久借用該建物之意思即為被告可預見。惟覓尋新地建造警衛室需要時間，所費時間並無法預知，雙方屬不能依借貸之目的而定其期限之情形，依前揭規定，原告自得隨時終止借貸契約。又依95年12月28日金石山莊區分所有權人會議記錄內容，被告伊時早已知悉應遷建警衛室，並將系爭建物返還原告，且會議記錄中「重大事件討論」二、關於警衛室遷建之提案，

即已評估遷建地點及費用，是遷建具有可行性，被告持至今日仍未積極作為，其抗辯借貸之目的尚未使用完畢，除與民法第470 條第2 項之規定無涉外，亦有違反誠實信用方法及權利濫用，其抗辯委無足採。是以，兩造就系爭建物所成立未定期限之使用借貸關係，且不能依借貸之目的而定其期限，則原告終止借貸契約，並依民法第767 條物上請求權之規定請求被告將系爭建物騰空返還，即屬有據。

㈢、原告請求被告自106年1月9日起至返還前開建築物之日止，按每月給付原告8,479元相當於租金之不當得利，有無理由？

1.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。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，並因而致房屋之所有權人受有相當於租金之損失；被上訴人主張上訴人已無權占有系爭房屋，請求上訴人返還相當於租金之利益，應屬有據。另租金之數額，應斟酌基地之位置，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，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2.次按城市地方土地之租金以不超過其申報地價年息百分之10為限，土地法第105條準用同法第97條第1項定有明文。該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，該條例第16條規定甚明。再者，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，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68年臺上字第3071

號判例參照。

3.經查，原告張頌泰、張捷泰、張令杰、張裕泰、張征泰、張智泰、張祉泰7 人委託律師於105 年12月8 日以律師函，向被告終止系爭建物之借貸契約，並限被告函到1 個月內返還系爭建物之意思表示，被告於12月9 日收到，為兩造所不爭執，已如前述。惟按各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，固為民法第821 條所明定，惟對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依同法條但書之規定，並參照司法院院字第1950號解釋，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，不得請求僅向自己返還，最高法院41年台上字第611 號著有判例。原告張頌泰、張捷泰、張令杰、張裕泰、張征泰、張智泰、張祉泰並非以其名義向被告終止借貸關係，請求將系爭建物返還予全體共有人，其通知函尚不生終止之效力，是應以本件起訴狀繕本送達被告時（即106 年6 月19日），始生終止借貸契約之效力。則被告於借貸契約終止後，既無合法權源繼續占有系爭建物，原告請求被告給付占有系爭建物相當於租金之不當得利，即屬有據。金額計算部分：原告主張系爭建物租金以座落土地106 年1 月公告現值每平方公尺37,100元，乘以系爭建物佔用土地面積面積，再以土地法第97條第1 項算一成，除以12月，計算每月相當於租金之不當得利。被告辯此金額過高，經本院審酌系爭建物位於別墅區，位鄰萬壽橋，交通便利性高，鄰近木柵國小、臺北市木柵行政中心、交易機能完整，又建物為違章建築、屋齡逾20年、交易價值及交易流動性較低，且內政部時價登入網站並無查得同類型交易資訊。另參酌原告89年10月至95年4 月租金收入抵繳管理費金額，除93年11月、95年4 月未列應收金額外，其餘月份抵繳金額分別為4,511 元、4,871 元、6,390 元、5,809 元、5,864 元、5,249 元，平均月租為5,449 元【計算式：（4,511 ＋4,871 ＋6,390 ＋5,809 ＋5,864 ＋5,249 ）÷ 6 ＝5,449 元】，及考量物價通膨等因素，認以原告主張之計算

方式之八成即7,845 元（計算式：37,100× 31.72 × 10% ÷ 12× 0.8 ＝7,845 ，元以下四捨五入）為適當。

㈣、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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；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5%，亦為民法第233 條第1 項前段、第203 條所明定。經查，被告於兩造借貸契約終止後，無權持續占有系爭建物，原告自得依上開規定請求相當租金之不當得利。而關於相當於租金之不當得利係按月給付之定期金，於被告遲延給付時，自各該月末日起至清償日止，加計法定遲延利息，亦非無據，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第470條第2項、第767條、第179條規定，所為如主文第1至3項之請求，均有理由，應予准許。逾此範圍，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，亦應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　10　　日

民事第一庭　法　官　薛嘉珩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　1　　月　　10　　日

書記官　劉庭君