

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2742號

原告 闕麗梅
訴訟代理人 張立業律師
複代理人 宋立文律師
訴訟代理人 林孝璋律師
被告 集辰貿易有限公司
法定代理人 張顯銘

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於中華民國108年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2至3樓房屋返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告應自民國107年1月1日起至返還第1項所示房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣30,427元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣196,270元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣588,812元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣202,850元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣608,540元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1至4樓房屋（下稱系爭房屋），係原告與他人分別共有，原告權利範圍為29/96。被告於民國101年12月25日與部份共有人闕梅桂、闕才貴、闕梅雪訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期102年1月1日起至106年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）20萬元。又因系爭租約之約定內容對原告顯失公平，原告前曾向本院聲請變更管理方法，經本院以10

3 年度抗字第 402 號裁定禁止闕梅桂、闕才貴、闕梅雪及闕秀育於 107 年 1 月 1 日起，再續租系爭房屋予被告。是系爭租約已於 106 年 12 月 31 日因租期屆滿而終止，惟被告迄今仍繼續無權占有系爭房屋，原告自得依民法第 455 條、第 767 條及第 821 條規定，請求被告返還系爭房屋予原告及其他全體共有人。又被告無權占有系爭房屋，原告得依民法第 179 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，而本院 103 年度抗字第 402 號裁定認定系爭房屋每月租金不得低於 30 萬元，因原告權利範圍為 29/96，故被告應自 107 年 1 月 1 日起迄返還系爭房屋時止，按月給付不當得利 9 萬元（計算式：30 萬元 $\times$ 29/96 = 90,625 元）。再者，原告得依系爭租約第 15 條第 2 項約定，請求被告給付懲罰性違約金，即以每月約定租金 20 萬元及原告權利範圍為 29/96 計算，被告應自 107 年 1 月 1 日起迄返還房屋時止，按月給付懲罰性違約金 6 萬元（計算式：20 萬元 $\times$ 29/96 = 60,416 元），以上，被告迄至返還房屋予原告及其他全體共有人時止，應按月給付原告 15 萬元（計算式：9 萬元 + 6 萬元 = 15 萬元）。為此，依民法第 455 條、第 767 條及第 821 條規定，起訴請求法院擇一判決被告返還房屋，並依民法第 179 條規定，起訴請求被告返還相當於租金之不當得利，依系爭租約第 15 條第 2 項約定，起訴請求被告給付懲罰性違約金等語，並聲明：(一)、被告應將系爭房屋返還予原告及其他全體共有人。(二)、被告應自 107 年 1 月 1 日起迄返還系爭房屋予原告及其他全體共有人時止，按月給付原告 15 萬元。(三)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於 102 年間曾以相同理由，對被告承租戶提起遷讓房屋訴訟，經本院 102 年度訴字第 1867 號、臺灣高等法院 102 年度易字第 1270 號判決原告敗訴確定，惟原告又以相同理由提起本件訴訟，顯然違反一事不再理之既判力規定，本件訴訟並不合法。又被告已於 106 年 12 月 31 日將系爭房屋返還給與被告訂立系爭租約之闕梅桂，且闕梅桂有代表系

01 爭租約其他出租人闕才貴、闕梅雪之權限，至於原告與被告
02 間並無租賃契約關係，且原告所提證據均無法證明被告仍占
03 有使用系爭房屋之事實等語，資為抗辯。並聲明：(一)、原告
04 之訴駁回。(二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
05 執行。

06 三、查，系爭房屋為原告、闕梅桂、闕才貴、闕梅雪、闕秀育及
07 其他共有人所共有，原告權利範圍為29/96。闕梅桂、闕才
08 貴、闕梅雪與被告於101年12月25日簽訂系爭租約，由被告
09 向闕梅桂、闕才貴、闕梅雪承租系爭房屋，租期自102年1
10 月1日起至106年12月31日止，租金為每月20萬元。原告於
11 102年間依民法第820條第2項規定，向本院聲請變更共有
12 物之管理（即闕梅桂、闕才貴、闕梅雪將系爭房屋出租被告
13 之行為），經本院103年度聲字第639號裁定駁回原告之聲
14 請，原告不服提起抗告，復經本院合議庭以103年度抗字第
15 402號裁定廢棄原裁定，並禁止闕梅桂、闕才貴、闕梅雪、
16 闕秀育於107年1月1日起，再續租系爭房屋予被告，且其
17 後出租他人每月租金不得低於30萬元，闕梅桂雖提起再抗告
18 ，惟經最高法院104年度非抗字第95號裁定駁回其再抗告，
19 而告確定在案（下稱另案）。被告於租賃系爭房屋期間，將
20 系爭房屋1樓轉租予桂麗瑩黃金有限公司；將系爭房屋2、
21 3樓間隔成日租套房經營使用等情，為兩造所不爭執（見本
22 院卷第92頁），並有建物登記第二類謄本、房屋租賃契約、
23 本院103年度抗字第402號裁定在卷可稽（見本院臺北簡易
24 庭107年度北簡字第3308號卷〈下稱北簡卷〉第5至18頁）
25 ，堪信此部分之事實為真實。

26 四、得心證之理由

27 (一)、按民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有
28 確定之終局判決而言，所謂同一事件，必同一當事人，就同
29 一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，自不得
30 謂為同一事件（最高法院90年度台抗第221號裁定參照）。
31 查，被告上開所辯原告曾以同一理由提起之訴訟，當事人為

原告與桂麗瑩黃金有限公司，有本院102年度訴字第1867號、臺灣高等法院102年度上易字第1270號案卷可稽，是該案與本案之當事人已非同一，揆諸前開說明，非同一事件，不生一事不再理之問題，被告抗辯原告起訴有違一事不再理云云，並無理由。

(二)、次按，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。各共有人對於第3人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。再按，對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。又所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。又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。本件原告主張被告無權占有系爭房屋，訴請被告返還系爭房屋予原告及全體共有人，被告則否認占有系爭房屋，按上說明，即應由原告先就被告仍占有系爭房屋一事，負舉證之責。經查：

1. 證人林家弘於本院審理時證稱：我是張立業律師的受僱人，因為張立業律師受委任之另案而知悉被告有在信義路4段44號2樓經營日租套房，我是用信義路4段44號2樓去google搜尋找到聯絡電話。之後我聯絡老闆說我在該日要入住，到了該日我以電話跟老闆聯絡，老闆不在，他要我去跟一樓桂麗瑩黃金去櫃台取鑰匙，自己開門進去，我就從1樓拍影片，內容如提供給鈞院的影片，拍完影片，我大門鑰匙拿下去還給櫃台，但房間鑰匙，放在房間就可以了，然後我就走了。我提供給鈞院的發票是老闆後來到現場後，開發票給我，發票上的日期就是我住宿當天的日期等語（見本院卷第190至192頁）。復原告提供之發票上記載「108年4月15日、

買受人林家弘、住宿1344」等語，並蓋有被告之統一發票章，有原告所提統一發票乙紙可查（見本院卷第125頁）。

2.經本院勘驗證人林家弘提供之影片：「畫面一開始為台北市○○區○○路○段○○號1樓（下稱系爭房地）騎樓，接著為系爭房地樓梯，二樓左側有一鐵門，證人林家弘以鑰匙打開二樓鐵門，進入二樓為一條走廊，分別隔有數間房屋，二樓走廊並有一個衣櫥及飲水機，二樓並有內梯通往三樓，三樓同樣有一條走廊並隔有數間房間，最後出現一個鐵捲門。」，有本院勘驗筆錄可稽（見本院卷第194頁）。是依勘驗筆錄，可○○區○○路○段○○號2樓、3樓均為同一人所占有使用，證人林家弘始可透過內梯自由通行於2樓、3樓間。

3.勾稽以上，足徵林家弘證述其於108年4月15日進入向被告預訂之台北市○○區○○路○段○○號2樓日租套房，並於該日向1樓之桂麗瑩黃金櫃台索取大門鑰匙後，方得進入信義路4段44號2、3樓屋內等情，可以採信。據此，被告對上址立於得排除他人干涉之狀態，有事實上之管領力，而為被告占有一事，可以認定。

4.被告雖辯稱：我們的發票章就是限定在42號我們的套房使用，且影片是什麼時候拍的不曉得云云。惟查，發票章上之被告公司地址，係基於稅捐、行政所需而設，與被告經營日租套房之地點並無必然關係，是被告辯稱發票章就是限定在42號的套房使用云云，難以憑採。又系爭房屋自102年1月1日起至106年12月31日止，由其他共有人出租予被告使用，則無論被告是否已返還系爭房屋予原告以外之共有人，原告無必要、亦無可能於106年12月31日前取得信義路4段44號2樓大門鑰匙，遑論拍攝影片。而證人林家弘確於108年4月15日進入被告經營、位於信義路4段44號2樓之日租套房，已如前述，堪信上開影片亦是林家弘108年4月15日所攝。是被告上開所辯，無從為有利於被告之認定。

5.從而，被告占用信義路4段44號2、3樓，且未能提出其有

01 合法占用權源，則原告依民法第767條第1項、第821條之
02 規定，請求被告將信義路4段44號2、3樓返還予原告及其
03 他全體共有人，為有理由。

- 04 6.又原告就被告占有、使用信義路4段44號1、4樓之情，未
05 能舉證以實其說，按上說明，自難認原告主張被告占用信義
06 路4段44號1、4樓為可採，是原告請求被告將信義路4段
07 44號1、4樓返還予原告及其他全體共有人，自乏所據，為
08 無理由。

09 (二)、另按，無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可
11 能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61
12 年台上字第1695號裁判意旨參照）。再依不當得利之法則請
13 求返還不當得利，以無法律上原因而受利益，致他人受損害
14 為其要件。故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
15 度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人房地，
16 可能獲得之相當於租金之利益，應以無權占有人客觀上所
17 受之利益為衡量標準（最高法院107年度台上字第1704號判決
18 意旨參照）。經查：

- 19 1.本件被告自107年1月1日起無權占用信義路4段44號2、
20 3樓，而消極減免其應支付使用該房屋之代價，即受有利益
21 ，並因而致原告受有損害，是原告依不當得利之法律關係，
22 請求被告自107年1月1日起迄返還系爭房屋予原告及其他
23 全體共有人時止，按月給付原告相當於租金之不當得利，於
24 法有據，應予准許。

- 25 2.另案裁定計算被告於104年間就信義路4段44號2、3樓所
26 受之利益，係依分隔日租房型不同，並以日租房型特價租金
27 及每月住房率60%計算，被告每月以上址2、3樓經營日租
28 套房之租金利益達130,626元【計算式： $(1,743 + 1,838 * 3) * 30 * 60 \% = 130,626$ 元】（見北簡卷第16頁）。惟日租套
29 房之租金會隨觀光景氣、市場波動而浮動，自應按日租套房
30 租金之波動等比例計算被告於107年後占用上址2、3樓經
31

營日租套房所受之租金利益，是對照本件證人林家弘108年4月15日支付之租金為1,344元，則以104年與108年間之最低房價比例計算，被告於占用期間每月以上址2、3樓經營日租套房之租金利益為100,724元【計算式：130,626元*1344（108年間房價金額）/1743（104年間房價最低金額）=100,724元，元以下四捨五入，下同】，揆前說明，堪認此為被告無權占用信義路4段44號2、3樓所受之客觀上利益。據此，則原告自得請求被告每月給付30,427元（計算式：100,724元*29/96=30,427元）之相當於租金之不當得利。

（四）、觀原告所提系爭租約，其上所載出租人為「闕梅桂、闕才貴、闕梅雪」，承租人則為被告，有系爭租約附卷可參（見北簡卷第8頁）。據此，系爭租約係以「闕梅桂、闕才貴、闕梅雪」名義與被告簽訂，基於債之相對性原則，原告既非系爭租約之當事人，則其依系爭租約第15條第2項之約定，請求被告給付租賃期滿不交還房屋之懲罰性違約金云云，顯乏所據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條規定，請求如主文第1項所示，並請求被告給付如主文第2項所示相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，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，於判決結果不生影響，爰不一一論列。被告於言詞辯論終結後始提出之抗辯，本院自無庸予以審酌，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 8 月 30 日
民 事 第 四 庭 法 官 蕭 涵 勻

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 108 年 8 月 30 日
05 書記官 林立原