臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1700號

原　　告　萬華運輸股份有限公司
法定代理人　黃長宏
訴訟代理人　施竣中律師
複　代理人　袁大為律師
　　沈志偉律師
被　　告　陳加易
訴訟代理人　黃正淮律師
被　　告　張嘉琪即樂棉企業社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國一〇八年十二月二十四日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落台北市〇〇區〇〇段〇〇段000000000號碼台北市〇〇區〇〇路〇〇〇巷〇〇號一樓、二樓如附件複丈成果圖所示斜線面積各二一．〇八平方公尺，共計四二．一六平方公尺房屋騰空遷讓返還原告。

被告陳加易應給付原告新台幣伍拾肆萬肆仟元，及應自民國一〇七年十一月十五日起至民國一〇八年十月三日止，按月給付原告新台幣壹萬陸仟元，並應與被告張嘉琪即樂棉企業社自民國一〇八年十月四日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告新台幣壹萬陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳加易負擔三分之二，其餘由被告張嘉琪即樂棉企業社負擔。

本判決第一項、第二項前段、第二項中段及後段已到期部分於原告分別以新台幣捌拾萬陸仟元、壹拾捌萬貳仟元、每期以新台幣伍仟肆佰元為被告陳加易或被告供擔保後，各得假執行；但被告陳加易就上開第一項、第二項前段、第二項中段及後段已到期部分分別以新台幣貳佰肆拾壹萬伍仟柒佰肆拾伍元、伍拾肆萬肆仟元、每期以新台幣壹萬陸仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解算之公司除因合併、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，準用之；股份有限公司之清算，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；公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公司法第二十四條、第二十六條之一、第三百二十二條第一項、第八條第二項定有明文。本件原告公司業經台北市政府以民國七十五年三月四日建一字第一四五〇〇〇號函撤銷登記在案，該公司董事機關已不存在，而該公司並無以章程所定或股東會決議選任清算人向法院呈報清算人，有本院一〇八年六月十三日民事紀錄科查詢表可據，即應以該公司僅存之董事黃長宏為清算人，有原告提出之該公司登記資料與訴外人林呂阿秀除戶戶籍謄本在卷可稽，並經本院調閱一〇五年度訴字第一五七七號遷讓房屋等卷宗查核無訛。參諸前揭規定，原告以黃長宏為其公司法定代理人提起本訴，於法核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一款、第二款、第三款、第七款定有明文。本件原告起訴時，依民法第七百六十七條第一項前段、第一百七十九條、第一百八十四條、第一百八十五條等規定，請求被告應將坐落台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇〇〇號即門牌號碼台北市〇〇區〇〇路〇〇〇巷〇〇號一樓面積約二二．〇一平方公尺之房屋騰空遷讓返還原告，被告張嘉琪即樂棉企業社應將該房屋上如原證五照片所示之招牌拆除，被告陳加易應將上開建號二樓面積約二二．〇一平方公尺之房屋騰空遷讓返還原告，被告應連帶給付原告新台幣（下同）一百二十萬元，及自起訴狀繕本送達之日起至

騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告二萬元（見本院北簡卷字第七頁至第九頁）；嗣以一〇七年十二月三日民事準備一狀，不變更訴訟標的，變更其聲明為：被告應將上開建號一、二樓房屋騰空遷讓返還原告，並應連帶給付原告三十八萬四千元，及自起訴狀繕本送達之日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告一萬六千元（見本院北簡卷第一六一頁）；復以一〇八年六月二十六日民事準備書暨爭點整理狀變更聲明第二項後段被告應連帶給付原告一萬六千元之起算日為一〇七年一月十五日（見本院卷㈠第一三二頁）；再經本院協同兩造會同地政機關於一〇八年八月二十八日現場測量，經台北市建成地政事務所函復該所同年九月十八日複丈成果圖到院後，以同年十月十七日民事準備㈡狀，不變更訴訟標的及聲明第二項，變更其聲明第一項為被告應將上開建號即門牌號碼台北市〇〇區〇〇路〇〇〇〇〇巷〇〇號一樓、二樓如附件複丈成果圖所示斜線面積各二一．〇八平方公尺，共計四二．一六平方公尺之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告（見本院卷㈡第七四頁）；末於同年十一月十五日以民事綜合辯論意旨狀，不變更訴訟標的及聲明第一項，變更其聲明第二項為被告陳加易應給付原告五十四萬四千元，並與被告張嘉琪即樂棉企業社自一〇七年十一月十五日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告一萬六千元（見本院卷㈡第一四一頁）。核原告縮減應受判決事項之聲明，其請求之基礎事實同一，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且經被告表示無意見（見本院卷㈡第一五七頁），參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：伊所有系爭房屋，與被告陳加易所有坐落台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇〇〇號即門牌號碼台北市〇〇區〇〇路〇〇〇號一、二樓房屋（下稱系爭二八九號房屋）相連，無明顯界線，前遭被告陳加易無權占有，經檢察官提起公訴後，業經本院一〇一年度審易字第一九八號、臺灣

高等法院一〇一年度上易字第七二〇號刑事判決成立竊佔罪處拘役五十日確定在案；詎被告陳加易不思悔悟，猶未返還，進而連同系爭二八九號房屋以每月租金二萬八千元，自一〇七年一月十五日起一併出租被告張嘉琪即樂棉企業社，縱然被告張嘉琪即樂棉企業社承租時不知系爭房屋為伊所有，但至少於一〇七年十月四日收受本件起訴狀時已知無合法占用系爭房屋之權源，猶繼續占用，自應返還系爭房屋，且與被告陳加易共同侵害伊所有系爭房屋之使用收益，並應與被告陳加易連帶負損害賠償責任；則以系爭房屋所處位置生活機能完善，周邊商業鼎盛，被告間租金價格每月二萬八千元觀之，伊受有相當於租金之損害按該租金價格比例計算至少每月一萬六千元，故被告陳加易侵害伊就系爭房屋之使用收益，並受有利益而致伊受有損害，應給付伊自一〇五年一月十五日起至一〇七年十月十四日止計算相當於租金之不當得利五十四萬四千元（16,000 元x 2年10月），並應與被告張嘉琪即樂棉企業社自一〇七年十一月十五日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付伊一萬六千元。為此依民法第七百六十七條第一項前段、第一百七十九條、第一百八十四條、第一百八十五條等規定提起本訴，並聲明：被告應將如附件複丈成果圖所示斜線面積各二一．〇八平方公尺，一、二樓共計四二．一六平方公尺之系爭房屋騰空遷讓返還原告，被告陳加易應給付原告五十四萬四千元，並與被告張嘉琪即樂棉企業社自一〇七年十一月十五日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告一萬六千元，並願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被告則以：

㈠被告陳加易以：原告早於七十五年即遭主管機關撤銷登記，應行清算並以清算人為法定代理人，然迄未選任清算人，僅以現生存唯一董事黃長宏以原告法定代理人自居，當事人適格不無欠缺。且系爭二八九號房屋為伊所有，前因無權占用訴外人黃長宏、黃長榮所有台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇

○○○地號土地，經本院九十四年度北簡字第三四○○八號、九十五年度簡上字第五七號民事判決伊應各給付黃長宏、黃長榮自九十一年八月九日起至九十四年十月二十日止之不當得利三萬四千一百七十六元及法定遲延利息，暨自九十四年十月二十一日起按月給付黃長宏、黃長榮各八百九十元，伊恪遵前揭判決按期提存給付迄今，原告再行起訴顯為不當得利。又系爭房屋與系爭二八九號房屋本為連成一體之樓房，為黃長宏早年所建，嗣伊於八十九年五月九日因拍賣取得該二八九號房屋所有權，並依現況點交迄今已逾二十年，期間多次委請地政事務所複丈測量均未能得出明確界線，伊並未無權占用。爰聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請，並願供擔保請准宣告免為假執行等語置辯。

㈡被告張嘉琪即樂棉企業社以：被告陳加易宣稱整棟建物為法院所點交，若伊承租可使用全部，伊方以每月二萬八千元之高價承租，伊不知系爭房屋為原告所有，租期收到原告所寄存證信函及收受歷次書狀，每次詢問被告陳加易時，所得答覆均是「房子沒問題，已請律師處理，請放心」等語，及至一○八年十月收到法院丈量結果圖後詢問房東被告陳加易是否願和對方和解，才確認占用原告所有系爭房屋，在此之前伊無法判定承租房屋本身事實狀況，既無法具體遷讓返還屬於原告的部分，也無法對出租人被告陳加易違約不付租金或少付租金，故非在原告主張之一○七年十一月即已侵害原告權益，伊願立約賠償原告自伊於一○八年十月收到丈量結果時至一○九年一月實際上佔用系爭房屋部分之租金。爰聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請等語置辯。

三、兩造不爭執事項（參見本院卷㈡第六頁）：

㈠系爭房屋（見本院卷㈠第三六頁）為原告所有，坐落之台北市○○區○○段○○段○○○地號土地（見本院卷㈠第二三四頁）為被告陳加易所有、同地段七一六地號土地（見本院卷㈠第三八頁即第二三八頁）為原告所有。

㈡系爭二八九號房屋（見本院卷㈠第二三二頁）為被告陳加易

所有，坐落之前揭七一五地號、七一六地號土地分別為被告陳加易、原告所有，並坐落之同地段七一五之一地號土地（見本院卷㈠第二三六頁）為黃長宏及黃長榮共有。

㈡被告陳加易將其所有系爭二八九號房屋，以每月租金二萬八千元出租另被告張嘉琪即樂棉企業社，租賃期間自一〇七年一月十五日起至一〇九年一月十四日止（見本院北簡卷第一一三頁至第一二三頁）。

四、本件原告主張系爭房屋為其所有，請求被告應騰空遷讓返還，並給付相當於租金之不當得利或損害賠償，雖被告陳加易抗辯原告當事人不適格等語。惟按當事人之適格，則指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之（最高法院二十六年渝上字第六三九號民事裁判要旨參照）。本件原告公司雖經撤銷登記，但尚未清算完結，且無以章程所定或股東會決議選任之清算人而向法院呈報清算人，故以該公司現存唯一董事黃長宏為清算人提起本訴，業據提出台北市政府一〇八年六月二十六日府產業商字第一〇八五一〇六四〇一〇號函附原告公司登記資料及該公司另董事林呂阿秀除戶戶籍謄本（見本院卷㈠第一三七頁至第一四七頁）到院，並經本院調閱一〇五年度訴字第一五七七號請求遷讓房屋案卷，確認該案認定原告公司其餘董事均已死亡，復有原告提出該案民事裁定（見本院北簡卷第二九頁至第三二頁）在卷可佐，足認黃長宏以其為原告公司法定清算人即為該公司法定代理人提起本訴，於法並無不合；則原告主張系爭房屋為其公司所有，被告無權占有系爭房屋應騰空遷讓返還並給付不當得利或損害賠償，自無原告當事人不適格之可言。至於被告陳加易抗辯之原告公司唯一董事黃長宏無被選任為清算人並向法院聲報及本院並無准許為原告公司選派清算人等情，縱認屬實，亦無礙上開黃長宏為原告公司法定清算人，有權以原告公司法定代理人身分為原告提起本訴之事實認定，且與原告公司當事人是否不適格無涉，附此敘明。

五、惟原告主張系爭房屋為其所有，被告陳加易與承租人被告張嘉琪即樂棉企業社均無權占有系爭房屋，被告陳加易自一〇五年一月十五日起侵害原告對系爭房屋之使用收益並受有損害，而受有相當於租金之利益，被告張嘉琪即樂棉企業社自一〇七年十一月十五日收受本件起訴狀後即知系爭房屋為原告所有，應與被告陳加易就原告所有系爭房屋之使用收益受侵害連帶負侵權行為損害賠償責任等情，為被告所否認，並以前揭情辭置辯。茲就兩造間爭執事項敘述如下：

㈠原告主張其為系爭房屋所有權人，被告陳加易與承租人被告張嘉琪即樂棉企業社均無權占有系爭房屋等情，雖被告陳加易抗辯其未占用系爭房屋云云。惟系爭房屋確為原告所有一節，為兩造所不爭執，並據原告提出該房屋建物登記第二類謄本（見本院卷㈠第三六頁）到院，又系爭房屋為被告陳加易出租被告張嘉琪即樂棉企業社占有使用之一部，現為被告張嘉琪即樂棉企業社占有使用中等情，並經本院會同台北市建成地政事務所派員至現場勘驗測量結果，被告張嘉琪即樂棉企業社向被告陳加易承租而占有使用之範圍，包括如附件複丈成果圖所示斜線面積一、二樓各二一．〇八平方公尺，共計四二．一六平方公尺之系爭房屋等情無訛，有本院勘驗筆錄（見本院卷㈡第二九頁至第三三頁）及該所一〇八年九月十八日北市建地測字第一〇八七〇一五二二一號函附複丈成果圖（見本院卷第五六頁至第五七頁）在卷可稽。足見原告主張被告陳加易已將原告所有之系爭房屋連同其自有之系爭二八九號房屋一併出租被告張嘉琪即樂棉企業社，被告張嘉琪即樂棉企業社為系爭房屋直接占有人，被告陳加易為該房屋間接占有人等語，堪信為真實，被告陳加易抗辯其未占用系爭房屋云云，並非事實，不足採信。

㈡又原告主張被告陳加易占用系爭房屋受有相當於租金之不當得利為每月一萬六千元等情，亦為被告陳加易所否認，辯稱其於另案已給付不當得利云云。惟被告陳加易所指另案判決其應給付不當得利之本院九十四年度北簡字第三四〇〇八號

、九十五年度簡上字第五七號民事判決，係就其所有系爭二八九號房屋無權占用黃長宏、黃長榮所有台北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地，就該七一五之一地號土地所有權人不能使用收益致受有損害所為之判決，有被告陳加易提出之上開兩判決（見本院卷㈡第三六頁至第四六頁）在卷可查，足見該另案不論受侵害之標的或受侵害之人均與本件有所不同，自不能僅以侵害者均為被告陳加易，即謂其於本件將他人所有系爭房屋出租並收取租金無不當得利，是以被告陳加易抗辯原告於本件不得請求不當得利云云，不足採信。再原告起訴時請求不當得利之數額為每月二萬元，然已減縮依被告間租金價格每月二萬八千元比例計算，核原告所有系爭房屋遭占用一、二樓共計四二．一六平方公尺，被告陳加易所有系爭二八九號房屋一、二樓共計二三．一四平方公尺，兩房屋出租每月租金共計二萬八千元，有上開複丈成果圖、系爭系爭二八九號房屋建物登記第一類謄本（見本院卷㈠第二三二頁）及被告陳加易提出之房屋租賃契約及公證書（見本院北簡卷第一一三頁至第一二三頁）在卷可查，計算原告所有系爭房屋占被告陳加易出租全部房屋收取租金之比例，結果約為百分之六十四點五十六｛42.16平方公尺/（42.16＋23.14）平方公尺｝，對應得收取租金（28,000元x 64.56%＝18,078元），顯已逾每月一萬六千元，是以原告主張其受有相當於租金之損失按該租金價格至少每月一萬六千元，尚屬適當，據此計算被告陳加易自一○五年一月十五日起至一○七年十一月十四日共計二年十個月期間占用系爭房屋，致原告受有相當於租金之不當得利數額為五十四萬四千元（16,000元x 34月），並請求被告陳加易給付自一○七年十一月十五日起按每月一萬六千元計算相當於租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

㈢惟原告主張被告張嘉琪即樂棉企業社收受本件起訴狀後自一○七年十一月十五日已知系爭房屋為原告所有，應與被告陳加易連帶負侵權行為損害賠償責任，為被告張嘉琪即樂棉企

業社所否認，抗辯其於收受本院寄送附件複丈成果圖前，不能確認有無占用原告所有系爭房屋，並無侵害原告該房屋之使用收益等語。查被告張嘉琪即樂棉企業社占有使用系爭房屋，係因向被告陳加易承租系爭二八九號房屋及原告所有系爭房屋之故，其租賃期間自一〇七年一月十五日起至一〇九年一月十四日止，每月均繳付被告陳加易租金二萬八千元等情，為兩造所不爭執，已如前述，並有被告陳加易提出之上揭房屋租賃契約及公證書（見本院北簡卷第一一三頁至第一二三頁）在卷可稽，又被告張嘉琪即樂棉企業社承租範圍究竟是否包括系爭房屋在內？縱然其於收受原告本件起訴狀有所知悉，但是否確為真正及面積若干，即使法院亦須囑託地政機關測量後始能認定，尤其本件原告所有系爭房屋與被告陳加易所有系爭二八九號房屋相連，無明顯界線等情為真正，不惟兩造不爭執，並有原告提出之現場照片（見本院卷㈡第八四頁至第一一八頁）在卷可佐，自不足認被告張嘉琪即樂棉企業社於收受本件起訴狀後即有侵害原告所有系爭房屋所有權之故意或過失不法情事，被告張嘉琪即樂棉企業社抗辯其自收受本院所寄附件複丈成果圖後，始應與被告陳加易負連帶侵權行為責任等語，尚堪採信。則被告張嘉琪即樂棉企業社既於一〇八年十月三日始收受本院所寄附件複丈成果圖，有本院送達回執（見本院卷㈡第七十頁）在卷可稽，原告主張被告張嘉琪即樂棉企業社自該日之翌日即一〇八年十月四日起應與被告陳加易連帶負侵權行為損害賠償責任，自堪採信；逾此範圍之請求，則不足採，不能准許。

六、綜上所述，原告主張其為系爭房屋所有權人，被告占用系爭房屋然無占有使用之權源，被告陳加易自一〇五年一月十五日起即受有相當於租金之利益，而致原告因不能使用系爭房屋受有損害，及被告張嘉琪即樂棉企業社知悉系爭房屋為原告所有後仍占用該房屋，係與被告陳加易共同侵害原告對系爭房屋使用收益之權益等情，均堪採信；惟主張被告張嘉琪即樂棉企業社於收受本件起訴狀後即自一〇七年十一月十五

日起知悉系爭房屋為原告所有，即應負共同侵權行為責任一節，則不足採。被告陳加易抗辯其無占用系爭房屋及本件請求不當得利係重複請求云云，均不足採；惟被告張嘉琪即樂棉企業社抗辯其至一〇八年十月三日收到本院寄送本件測量複丈成果圖，始確認占用原告所有系爭房屋等語，則堪採信。從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段所有物返還請求權、第一百七十九條不當得利請求權及同法第一百八十四條、第一百八十五條共同侵權行為損害賠償請求權之法律關係，訴請被告應將如附件複丈成果圖所示斜線面積各二一．〇八平方公尺，一、二樓共計四二．一六平方公尺之系爭房屋騰空遷讓返還原告，被告陳加易應給付原告五十四萬四千元，及應自一〇七年十一月十五日起至一〇八年十月三日止，按月給付原告一萬六千元，並應與被告張嘉琪即樂棉企業社自一〇八年十月四日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告一萬六千元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

八、原告及被告陳加易陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第八十五第一項但書、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　2　　日

民事第九庭　　法　官　劉台安

以上正本係照原本作成。

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。

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　　109　　年　　1　　月　　2　　日

書記官　吳芳玉