

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3840號

原告 薛勝隆
法定代理人 王玉蘭
訴訟代理人 林皓堂律師
被告 盧可明
盧李金葉
盧立勳
盧○○

兼上一人

法定代理人 盧可佳

前5人共同

訴訟代理人

兼參加人 洪志強

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年1月9日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告盧可明、盧可佳、盧李金葉、盧立勳應將門牌號碼臺北市○○
區○○路○段○○○號六樓之二、六樓之三房屋全部遷讓返還
原告。

被告盧可明、盧可佳應給付原告新臺幣壹萬捌仟捌佰參拾陸元。
被告盧可明、盧可佳、盧李金葉、盧立勳應自民國一百零八年十
月十四日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬貳
仟零參拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告盧可明、盧可佳、盧李金葉、盧立勳負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾肆萬捌仟元為被告供擔保
後，得假執行，但被告盧可明、盧可佳、盧李金葉及盧立勳如以
新臺幣參佰肆拾肆萬參仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行
。

本判決第二項得假執行，但被告盧可明、盧可佳如以新臺幣壹萬
捌仟捌佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第三項於原告就各期給付分別以新臺幣柒仟參佰肆拾伍元
02 為被告盧可明、盧可佳、盧李金葉及盧立勳供擔保後，得於各該
03 期給付屆清償期時假執行；但被告盧可明、盧可佳、盧李金葉及
04 盧立勳如就各期給付分別以新臺幣貳萬貳仟零參拾陸元為原告預
05 供擔保，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 甲、程序方面：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
10 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
11 款定有明文。原告起訴時，訴之聲明第2項原請求：被告應
12 自民國108年7月24日起至遷讓返還聲明第1項所示房屋之日
13 止，按月給付原告新臺幣（下同）74,247元（見本院卷第9
14 頁），後於108年11月20日將上開聲明之起算日變更為被告
15 盧可明自起訴狀繕本送達翌日起，其餘被告自108年7月25日
16 （見同上卷第132頁）；嗣於109年1月9日變更該項聲明為：
17 被告盧可明自起訴狀繕本送達翌日起，其餘被告自108年7月
18 25日起至遷讓返還聲明第1項所示房屋之日止，按月給付原
19 告36,726元（見本院卷第149頁），核其請求之基礎事實同
20 一，應予准許，先予敘明。

21 乙、實體方面：

22 一、原告起訴主張：伊於97年10月8日取得門牌號碼台北市○○
23 路○段○○號6樓之2、6樓之3房屋（即臺北市○○區○○段0
24 ○段000000000號，下稱系爭房屋）之所有權。雖伊母親
25 王玉蘭前徵得伊之同意，將系爭房屋無償借貸與盧可明使用
26 ，然兩造約定之使用期間僅至盧可明另覓得其他住所為止，
27 盧可明既已於103年1月9日移居至臺北市○○區○○街○○巷○
28 號住處，上開使用借貸關係自己屆期而消滅。況盧可明未經
29 伊同意，即讓其餘被告占有使用系爭房屋，伊亦得以起訴狀
30 繕本之送達，向盧可明為終止契約之意思表示。系爭契約既
31 經終止，被告無法律上正當權源仍繼續占用系爭房屋，爰依

01 民法第470條、第767條第1項規定請求被告遷讓返還系爭房
02 屋。又被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利
03 ，致伊受有損害，爰依民法第179條規定請求被告按月給付
04 自108年7月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止之不當利益等
05 情。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告盧
06 可明應自起訴狀繕本送達翌日起，其餘被告自108年7月25日
07 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告36,726元。(三)
08 願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：王玉蘭代理原告於98年間將系爭房屋出租與盧可
10 明使用，雙方成立不定期租賃契約。其後王玉蘭於106年間
11 因於加拿大購屋亟需資金，曾向酷客文化有限公司（負責人
12 盧可明，下稱酷客公司）借款1,400萬元，並同意以系爭房
13 屋作為上開借款之擔保。今王玉蘭既未清償上開借款，自無
14 由請求被告返還系爭房屋。本件租賃關係仍然存在，伊等並
15 非無權占有，亦無受有不當利益等語，資為抗辯。並聲明：
16 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
17 擔保請准宣告免為假執行。

18 三、查原告主張其於97年10月8日登記取得坐落於台北市○○區
19 ○○段○○段○○地號土地上之系爭房屋所有權，系爭房屋現
20 由被告盧可佳、盧李金葉、盧立勳及盧○○占有使用中等事
21 實，為被告所不爭執，並經原告提出建物所有權狀為證（見
22 本院卷第27、28頁及第116頁），堪信為真實。

23 四、原告主張被告無權占有使用系爭房屋，依民法第470條及767
24 條規定應遷讓返還予原告，被告則以前揭情詞置辯。則本件
25 兩造爭執之點為：(一)被告占有系爭房屋是否有合法權源？原
26 告請求被告遷讓返還系爭房屋有無理由？(二)若被告為無權占
27 有，應否負返還不當得利之責？茲分別析述如下：

28 (一)被告占有系爭房屋是否有合法權源？原告請求被告遷讓返還
29 系爭房屋有無理由？

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
31 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條定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其占有之物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之有利事實證明之。經查，本件原告為系爭房屋所有人，系爭房屋目前為被告占有使用中為被告所不爭執已如前述，依上開說明，自應由被告就其係有權占有之事實負舉證責任。

2. 被告辯稱王玉蘭與盧可明間就系爭房屋有不定期租賃關係存在云云，固據提出各戶管理費繳交帳戶及存摺存款歷史明細查詢為證（見本院卷第217至227頁），然為原告所否認，而參諸上開書證僅能證明被告有繳納系爭房屋管理費之事實，尚無法證明王玉蘭與盧可明間有租賃契約存在，已難信為真實。況本件原告於98年間即為系爭房屋之所有權人，並無租賃標的物受讓而得以對受讓人主張租賃關係存在之情形，王玉蘭又非系爭房屋之所有權人，其與盧可明間縱有不定期租賃關係存在，該契約效力亦僅存在於訂約之當事人間，第三人並不受其拘束。原告就系爭房屋之租賃關係而言，係屬第三人，當不受該債權關係之拘束。是系爭房屋之占有就原告而言，仍屬無權占有甚明。原告仍得本於其所有權提起訴訟，請求占有人遷讓返還系爭房屋，故被告前開所辯，顯不可採。

3. 又按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，為民法第471條所明定。原告主張王玉蘭代理伊交付系爭房屋與盧可明占有使用乙情，既為被告所不否認，而僅爭執渠等間係不定期租賃關係，並以管理費之繳交作為租金云云，然為原告所否認，被告復未能舉證以實其說，且衡情由使用房屋之人繳納管理費之情形，所

01 在多有，管理費尚難認係使用收益租賃物而支付之對價。是
02 原告謂其與盧可明間為使用借貸即屬可採。至原告主張系爭
03 借貸契約之目的及期限係約定至盧可明覓得新住處為止乙節
04 ，為被告所否認，原告復未能證明之，應認系爭借貸契約未
05 定期限及目的，依上開規定，貸與人即原告自得隨時請求返
06 還借用物，是原告以起訴狀繕本送達被告盧可明請求返還系
07 爭房屋時起，被告即不得再以上開債權契約，對抗原告。

08 4.被告另辯稱盧可明所經營之酷客公司與王玉蘭間有1,400萬
09 元借貸關係存在，並提供系爭房屋作為擔保，被告有合法占
10 有權源云云，並提出匯款單為證（見本院卷第239頁）。惟
11 查，被告抗辯王玉蘭同意提供系爭房屋作為擔保乙節，已為
12 原告所否認，被告復未舉證以實其說，所辯尚難憑採。矧且
13 ，王玉蘭與酷客公司間縱有借貸關係存在，甚或同意提供系
14 爭房屋作為貸款之擔保，亦無從逕認被告即有占有使用系爭
15 房屋之正當權源。是被告上開辯詞，亦不足採。

16 5.再者，請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被
17 告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內
18 。依民法第941條規定間接占有人，不失為現在占有人（最
19 高法院90年度台上字第2217號裁判意旨參照）。查被告盧可
20 明本於其與王玉蘭之使用借貸契約而占有使用系爭房屋，其
21 後固已遷離該址，然容讓其親屬即其餘被告仍繼續占有使用
22 系爭房屋，足認被告盧可明應無將系爭房屋返還王玉蘭之意
23 思，客觀上亦無返還之行為，則揆諸上開說明，被告盧可明
24 應為系爭房屋之間接占有人甚明。

25 6.復按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之
26 指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第
27 942條定有明文。又民法第942條所謂受他人指示之輔助占有
28 人，僅該他人為占有之規定，重在輔助占有人對物之管有
29 係受他人之指示而為，至是否受他人之指示，則應就自為指
30 示之他人與受指示者間之內部關係加以觀之並證明（最高法
31 院91年度台上字第1388號裁判參照）。查被告盧可佳、盧李

01 金葉及盧立勳均為成年人，渠等於被告盧可明遷離後，基於
02 直接占有之意思，陸續遷入或繼續占有使用系爭房屋，且亦
03 未能舉證證明盧可佳與王玉蘭間有租賃契約存在，亦未證明
04 係受盧可明之指示而為占有，自應均認為直接占有人。至被
05 告盧〇〇為盧可佳之女且年僅15歲，有戶籍謄本在卷可稽（
06 見本院卷第69頁），尚無謀生能力，顯係受他人指示而為他
07 人管領物品，應僅該他人為占有人，其本身對於系爭房屋即
08 非直接占有人，而屬占有輔助人。綜上所述，被告盧可明、
09 盧可佳、盧李金葉及盧立勳占用原告所有系爭房屋，又未能
10 舉證證明其等為有權占有，則原告依民法第470條及第767條
11 規定請求被告盧可明、盧可佳、盧李金葉及盧立勳遷讓返還
12 系爭房屋，即屬有據。至原告對被告盧〇〇主張所有物返還
13 請求權，則無理由。

14 (二)若被告為無權占有，應否負返還不當得利之責？

15 按被告無權占有原告之房屋，可能獲得相當於租金之利益，
16 此為通常之觀念；經查，被告盧可明、盧可佳、盧李金葉及
17 盧立勳無權占用系爭房屋業如前述，則原告依民法第179條
18 規定，訴請被告返還相當於租金之不當得利，自屬有據。又
19 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額
20 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；所謂土地價額
21 係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法
22 定地價，若土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公
23 告地價（並非公告現值）80%為其申報地價，土地法第148條
24 、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明
25 文。惟土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租
26 金，按申報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
27 言，並非必須照申報地價價額年息10%計算，而尚須斟酌基
28 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
29 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必
30 達申報總地價年息10%最高額，最高法院46年台上字第855
31 號及68年台上字第3071號判決可資參照。本院經審酌系爭房

01 屋之現值為344萬3,277元（見本院卷第35頁），系爭房屋坐
02 落之基地即台北市○○區○○段00段000號土地面積為277.
03 695平方公尺，108年及109年公告地價各為每方公尺117,686
04 元、115,702元，有公告地價查詢資料附卷可稽（見本院卷
05 第254、241頁），則原告主張以較低者即109年公告地價作
06 為計算不當得利之基準，自屬有據（見本院卷第149頁）；
07 而系爭房屋之座落位置鄰近國立政治大學，交通及生活機能
08 尚可，故本院認以土地申報地價（即公告地價80%）及房屋
09 現值之6%計算應為相當，並以此為標準計算相當租金之不
10 當得利如下：（一）自108年9月18日即起訴狀繕本送達被告盧可
11 明之翌日（見本院卷第55頁）起，至被告盧李金葉及盧立勳
12 收受起訴狀繕本之日即108年10月13日止（同上卷第71-75頁
13 ），被告盧可明及盧可佳2人於上開期間無權占有系爭房屋
14 共26日，故應共同返還原告18,836元【計算式：（277.695
15 × 375/10,000× 115,702× 80% + 3,443,277）× 6%÷ 365（
16 日）× 26（日）÷ 18,836，元以下四捨五入，下同】。（二）被
17 告盧可明、盧可佳、盧李金葉及盧立勳自108年10月14日起
18 至遷讓返還系爭房屋之日止，應按月共同給付原告22,036元
19 。【計算式：（277.695× 375/10,000× 115,702× 80% + 3,4
20 43,277）× 6%÷ 12（月）÷ 22,036】是原告於此範圍內之
21 主張自屬可採，應予准許；逾此部分，則尚無理由，不應准
22 許。

23 五、綜上所述，原告本於所有物返還請求權請求被告盧可明、盧
24 可佳、盧李金葉及盧立勳遷讓返還系爭房屋，應為可取，另
25 本於民法第179條規定請求被告盧可明、盧可佳給付原告18,
26 836元，及被告盧可明、盧可佳、盧李金葉及盧立勳自108年
27 10月14日起至遷讓返還系爭房屋之日止，應按月共同給付原
28 告22,036元，均屬正當，應予准許。原告請求逾此範圍，則
29 屬無據，不應准許。

30 六、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
31 併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。該條

項所稱之「以一訴附帶請求」，凡是附帶請求與主位請求間有主從、依附或牽連關係者，即有該條項規定之適用。本件訴訟標的價額前經本院以108年度補字第1827號裁定核定為3,443,277元確定，有裁定及送達證書存卷可憑。本院酌量原告以聲明第1項所提主位請求係獲勝訴判決，以聲明第2項所提附帶請求係獲一部勝訴、一部敗訴判決（此等附帶請求並未一併計入訴訟標的價額，此參前述裁定即足得知），爰依民事訴訟法第79條規定，就本件訴訟費用命均由敗訴之被告負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。又被告雖聲請列參加人之母親及其指導教授為證人到庭作證，欲證明原告與被告盧可佳間有租賃契約存在，因證人看過王玉蘭與盧可明談話之錄影帶，但錄影帶已不存在云云（見本院卷第150頁），然而，本院認被告既無從提出繳納租金之證明，且證人對於上開待證事實尚非親眼見聞，顯然無從就租賃關係予以證明，是以，本院認並無調查該證人之必要，附此敘明。

八、假執行之宣告：

兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核於原告勝訴部分，均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。至判決主文第2項所命給付之金額未逾50萬元部分，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。另原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失其依據，則應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
民 事 第 二 庭 法 官 吳 佳 薇

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
03 書記官 陳俐妙