

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第658號

原告 聯邦國際租賃股份有限公司

法定代理人 沈維新

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 蔡育英律師

被告 聯立食品股份有限公司

法定代理人 鄭凱隆

訴訟代理人 李文中律師

複代理人 林奕廷律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國108年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○○路○段○○○號一、二樓即如附圖所示編號A1及C部分房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零七年八月一日起至將第一項房屋騰空遷讓返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣陸拾參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣肆佰參拾捌萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟參佰壹拾伍萬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、程序方面

一、因不動產之物權涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，主張被告無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付相當於租金之不當得利，核屬因不動產之物權涉訟事件，而系爭房屋位在本院管轄區域，揆諸前揭規定，本院有

管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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1、3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自民國107年8月1日起至將系爭房屋遷讓返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）133萬9,650元。嗣原告於108年8月30日當庭變更訴之聲明為：(一)被告應將系爭房屋如臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A1、A2、A3及C等部分房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應自107年8月1日起至將前項房屋遷讓返還予原告之日止，按月給付原告63萬元（見本院卷第202頁）。核原告前開所為，聲明第一項係補充事實上之陳述，聲明第二項為減縮應受判決事項之聲明並經被告同意（見本院卷第203頁），依前開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人香港商衣念時裝有限公司臺灣分公司（下稱衣念公司）於105年11月23日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭A租約），向原告承租臺北市○○區○○○路○段○○○○○○○號等1、2樓、同段205巷7弄6號、8號、10號、223巷5號之1等1樓之房屋使用，租賃期間約定自105年6月1日起至109年5月31日止；嗣衣念公司將其承租之系爭房屋部分轉租被告使用，衣念公司與被告並於106年3月10日簽訂租賃契約（下稱系爭B租約），約定租賃期間自106年5月1日起至109年5月31日止。其後衣念公司因財務困難決定於107年6月30日停止營業，遂依系爭A租約第10條第1項約定及民法第453條、450條第3項規定，於107年5月31日發函通知原告為提前終止系爭A租約之意思表示，並以107年7月31日為系爭A租約終止日，同時於該日拆除裝潢物及騰空房屋交還予原告，復依系爭B租約提前終止與被告之轉租賃關係，及要求被告於

01 107年7月31日前拆除裝潢物並騰空系爭房屋交還原告。詎衣
02 念公司通知被告終止系爭B租約後，被告仍繼續占有使用原
03 告所有之系爭房屋，且被告無權占用系爭房屋，亦獲有相當
04 於租金之不當得利，並致原告受有損害，爰依民法第767條
05 第1項前段、第179條規定請求被告遷讓返還系爭房屋占用部
06 分及按月給付相當租金之不當得利63萬元等語。並聲明：(一)
07 被告應將系爭房屋如附圖編號A1、A2、A3及C等部分騰空遷
08 讓返還原告；(二)被告應自107年8月1日起至將前開房屋騰空
09 遷讓返還予原告之日止，按月給付原告63萬元；(三)聲明第一
10 、二項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一) 系爭房屋為原告所有，並有民法第767條行使物上返還請
13 求權部分，被告不爭執，惟被告與衣念公司簽立之系爭B
14 租約，係經原告知悉且同意，且被告已經投入大量成本裝
15 修，況系爭房屋事實上為原告所擁有整排房屋中之一角，
16 原告本得輕易將剩餘房產出租，而原告之房屋目前皆處於
17 閒置，縱使原告行使物上返還請求權，亦不會受有任何利
18 益，僅會造成被告之損失（即投資成本及未來營運所得之
19 重大損失），故原告所得利益與被告損失間已顯不相當，
20 原告應給予被告合理之緩衝時間，讓被告得於合理期間搬
21 出系爭房屋，始符合雙方利益平衡之法理，而與誠信原則
22 無違，爰此，縱認原告為系爭房屋所有人而依法擁有物上
23 返還請求權，然原告行使物上返還請求權並無任何實益可
24 言，僅會造成被告之損害，足認其行使權利之手段係違反
25 禁止權利濫用原則與誠信原則而不得行使。

26 (二) 另關於原告請求相當於租金之不當得利部分，被告所受占
27 有系爭房屋之利益係由衣念公司所給付，不應由原告向被告
28 為不當得利之請求外，衣念公司未依系爭B租約第10條
29 第1項給付相當於押租金之金額賠償被告，系爭B租約尚未
30 終止，倘原告因而受有損害，應向衣念公司請求不當得利
31 或是不完全給付之責為當。

01 (三) 退步言之，附圖所示編號C部分被告並未使用，且附圖所
02 示編號A2、A3部分，分別為系爭房屋1樓之室內樑柱及排
03 煙設備，均係建物內部必要設施，亦非被告得營業利用之
04 面積，故扣除上述三者，被告公司實際使用系爭房屋之面
05 積僅為130.26平方公尺，亦應以被告實際使用面積計算應
06 給付之金額。據上，本件原告請求返還系爭房屋與不當得
07 利，委無可採等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
08 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
09 免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一) 系爭房屋即臺北市○○區○○段00段00000000000號
12 建物為原告所有，有系爭房屋之所有權狀及土地建物查詢
13 資料在卷可參（見本院卷第57、58、214至224頁），且為
14 被告所不爭執（見本院卷第73頁），堪信為真實。惟兩造
15 間就被告實際占用之面積有爭執，被告復辯以原告行使物
16 上返還請求權有權利濫用與違反誠信原則之情事云云，茲
17 就兩造爭執事項審究如下：

- 18 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
19 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
20 之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。經
21 查：系爭房屋係由原告依系爭A租約交付衣念公司，衣念
22 公司復以系爭B租約轉租系爭建物部分予被告所占有使用
23 ，兩造所不爭執，並有系爭A、B二份租約在卷為憑（見本
24 院卷第19至38頁），足堪認定。又系爭A、B二份租約之租
25 期雖均約定至109年5月31日屆至，然衣念公司已於107年5
26 月31日已發函提前終止系爭A租約（見本院卷第49至50頁
27 ），並以107年7月31日為系爭A租約之終止日並返還系爭
28 建物予原告，則被告縱與衣念公司簽立租期至109年5月31
29 日之系爭B租約，亦無從對原告主張具有合法之占有權源
30 ，則原告就系爭房屋遭被告占有部分，自得請求被告騰空
31 遷讓返還。

01 2、依本院108年5月30日勘驗筆錄所載「二、經地政人員測量
02 該店面1樓、2樓占用區域及使用面積。六、現址為被告作
03 為餐飲營業使用，1樓部分目前營業中，2樓空間現狀為閒
04 置未使用狀態。」（見本院卷第174頁），又依臺北市大
05 安地政事務所測量檢送之土地複丈成果圖即附圖所示，其
06 中A1部分面積132.32平方公尺及C部分170.79平方公尺，
07 均為被告所占有使用之1樓及2樓餐廳空間，雖被告辯以C
08 部分目前空閒未做餐廳使用，惟該部分係由衣念公司交付
09 被告，而被告亦表示「二樓部分沒有積極的做使用」、「
10 被告並沒有積極的返還予原告。」（見本院卷第243、244
11 頁），被告既實際占用2樓C部分空間而未曾返還予原告，
12 自屬無權占有，要與被告使用方式為何或閒置未用無涉，
13 則原告請求被告遷讓返還A1及C部分建物，即屬有據，為
14 有理由。另原告主張返還之A2、A3部分，經測量機關確認
15 A2部分違建物柱子、A3部分為公共排煙管道（見附圖標示
16 ），為系爭房屋所在大樓之公共設施，則非屬被告所占有
17 使用之部分，原告仍請求遷讓返還A2、A3部分，則屬無據
18 ，不應准許。

19 3、次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
20 要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民
21 法第148條固定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人
22 喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所
23 定範圍之內。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的
24 ，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
25 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之；倘其權
26 利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損
27 失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利
28 社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年度台上字
29 第105號判決、71年度台上字第737號判決意旨參照）。查
30 ，系爭房屋總面積為1,111.25平方公尺（計算式：604.39
31 +506.86=1,111.25，見本院卷第57、58頁），被告無權

01 占用其中303.11平方公尺（計算式：132.32+170.79=303.
02 11），將導致原告系爭建物全部無法整合利用，再者，被
03 告耗資裝潢係因與衣念公司簽立106年5月1日至109年5月3
04 1日之短期租約，縱有損害亦係因衣念公司提前終止系爭A
05 租約所致，要與原告無關，則原告依民法第767條第1項前
06 段規定請求被告遷讓返還系爭房屋A1及C部分，要屬權利
07 之正當行使，難謂有何權利濫用或違反違反誠信原則可言
08 ，被告所辯，洵無足採。

09 （二）末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
10 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
11 民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當
12 得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
13 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度
14 。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社
15 會通常之觀念（最高法院107年度台上字第951號判決意旨
16 參照）。查被告占有如附圖所示A1及C部分面積合計303.1
17 1平方公尺，自原告與衣念公司間系爭A租約於107年7月31
18 日終止後，既無合法正當權源，即係無法律上原因而受有
19 相當於租金之利益，且致原告受有損害，原告依不當得利
20 之法律關係請求被告返還其利益，即屬有據。又被告無權
21 占有部分即衣念公司依系爭B租約所交付被告占有，則相
22 當於租金之不當得利，依系爭B租約之租金即每月63萬元
23 （見本院卷第136頁），核屬被告可獲得相當於租金之利
24 益，從而，原告依據民法第179條規定，請求被告給付自1
25 07年8月1日起至將附圖所示A1及C部分遷讓返還予原告之
26 日止，按月給付原告63萬元，自屬有據，應予准許。

27 四、綜上所述，原告為系爭房屋之所有權人，被告自107年8月1
28 日起至本件言詞辯論終結時仍無權占用系爭房屋A1及C部分
29 ，有礙原告所有權之行使，從而，原告依民法第767條第1項
30 前段請求被告自系爭房屋A1及C部分遷讓返還原告，併依民
31 法第179條規定請求被告自107年8月1日起至返還前開房屋之

日止，按月給付原告63萬元，為有理由，應予准許。其逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告上開勝訴部分經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院引用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不再一一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（原告敗訴部分甚微，故訴訟費用仍由被告負擔）。

中 華 民 國 108 年 10 月 23 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 蔡 政 哲
法 官 陳 靜 茹
法 官 趙 德 韻

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 10 月 23 日
書 記 官 廖 純 慧

附圖：臺北市大安地政事務所108年5月30日大安土字第022500號土地複丈成果圖