

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第908號

原告 富百世建設股份有限公司

法定代理人 郭敬恩

訴訟代理人 高亘瑩律師

被告 葉武昌

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國一〇九年三月十九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自坐落臺北市○○區○○段○○段00000000地號土地上、建號同段第一一四〇號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷〇號房屋遷出，將房屋騰空返還予原告及全體共有人。被告應自民國一〇八年六月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬零捌佰叁拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣叁佰柒拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣叁仟壹佰柒拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告依民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定請求被告將其與他人共有、坐落臺北市○○區○○段○○段000000地號土地上、建號同段第一一四〇號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷〇號房屋（下稱本件房屋）騰空遷讓返還予原告及全體共有人，及依民法第一百七十九條、第一百八十四條第一項前段規定，請求支付相當於租金之不當得利或損害賠償，為因不動產物權涉訟，而本件房屋坐落臺北市中山區，在本院管轄區域內，依首揭規定，專屬本

01 院管轄。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
03 各款情形之一者，不在此限：(一)請求之基礎事實同一者；(二)
04 擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(三)不甚礙被告之防禦及
05 訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二、三
06 、七款定有明文。本件原告起訴原請求：(一)被告自本件房屋
07 遷出、將本件房屋騰空返還予原告及其他全體共有人，(二)給
08 付原告新臺幣（下同）六百四十六萬八千元本息，以及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至返還本件房屋之日止，按月給付原告
10 十二萬零二百六十二元（見卷第九、十一頁書狀）；嗣於民
11 國一〇九年三月十九日第一次言詞辯論期日變更其中第(二)項
12 聲明為：被告應自一〇八年六月一日起至騰空遷讓返還本件
13 房屋之日止，按月給付原告二萬四千零五十二元（見卷第一
14 〇八頁筆錄），原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同
15 一，僅係減縮應受判決事項之聲明，且係於第一次言詞辯論
16 期日為之，無礙被告之防禦及訴訟之終結，於法自無不合，
17 本院爰就變更（減縮）後之訴裁判。

18 三、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到庭，核無
19 民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請
20 ，由其一造辯論為判決，合先敘明。

21 乙、實體方面

22 一、原告部分：

23 （一）訴之聲明：

24 1 被告應自本件房屋（即建號臺北市〇〇區〇〇段〇〇段〇
25 〇〇〇〇號、門牌號碼臺北市〇〇區〇〇街〇〇巷〇號）
26 遷出、將本件房屋騰空返還予原告及全體共有人。

27 2 被告應自一〇八年六月一日起至騰空遷讓返還本件房屋之
28 日止，按月給付原告二萬四千零五十二元。

29 3 願供擔保請准宣告假執行。

30 （二）原告起訴主張：本件房屋即坐落臺北市〇〇區〇〇段〇〇
31 段〇〇〇〇〇〇〇地號土地上、建號同段第一一四〇號

、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○號房屋，自一〇三年二月二十一日起為原告與訴外人等共有，原告之權利範圍為五分之一，被告則非共有人。被告竟無權占有本件房屋及騎樓開設洗車場、堆放物品等，侵害原告及全體共有人之所有權，兩造曾於一〇八年五月六日簽立協議，約定被告應於同年三月三十一日前遷離、將本件房屋騰空交付原告，原告則給付被告三百萬元搬遷補償，原告業於簽立協議同日給付一百五十萬元，詎被告迄未依協議遷離、將本件房屋騰空交還，爰依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定，請求被告遷出本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告及全體共有人。又被告無權占有本件房屋，無法律上原因受有相當於租金之利益，並致原告等所有權人受有損害，爰併依民法第一百七十九條、第一百八十四條第一項前段之規定，請求被告自一〇八年六月一日起至騰空遷讓返還本件房屋之日止，按月給付原告二萬四千零五十二元。

二、被告部分：

被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，業據提出建物登記謄本、協議書為證（見訴字卷第二七至三五頁、全字卷第四三頁），核屬相符；關於被告占有使用本件房屋作為洗車場、倉庫使用一節，並經本院職權查閱臺灣臺北地方法院檢察署（現變更名稱為臺灣臺北地方檢察署，下稱臺北地檢署）檢察官九十年偵字第八六八五號、一〇八年度調偵字第二二九二號不起訴處分書審認屬實，蓋第八六八五號案件為本件房屋原共有人柯明泉、陳睿智於九十年間以本件房屋遭被告竊佔作為洗車場、倉庫使用為由，向臺北地檢署提出告訴，經檢察官以被告係受本件房屋共有人陳村富、陳森寶之託管理本件房屋為由，處分不起訴，第二二九二號案件則為原告以本件房屋遭被告被竊佔作為洗車場使用為由，向臺北地檢署提出告訴，亦經

檢察官於一〇八年九月四日以被告曾於八十年間向斯時本件房屋所有權人陳村富、陳森寶、柯明泉、陳睿智、蔡尚棉（均由陳村富代表）承租本件房屋經營酒店，後無法營業而改經營洗車場，占有之初並非所有權人所不知，僅係民事糾葛為由，再次處分不起訴，足見被告確以八十年間曾向斯時本件房屋所有權人陳村富承租本件房屋為由，自九十年間持續占用本件房屋經營洗車場等行業迄今；又被告經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，依民事訴訟法第二百零八條第三項規定，視同自認，原告之主張應堪信為真實。

四、茲分述如下：

（一）所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第七百六十五條、第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條定有明文。本件原告於一〇三年二月二十一日因塗銷信託取得本件房屋之應有部分五分之一，有建物登記謄本可稽（見訴字卷第二七頁），原告與被告間協議約定被告應於一〇八年五月三十一日前遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告（見全字卷第四三頁），前已述及，原告至遲自一〇三年二月二十一日起為本件房屋之所有權人，得於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分本件房地並排除他人之干涉，被告至遲應於一〇八年五月三十一日前遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，惟被告迄至本件言詞辯論終結時止仍占用本件房屋，且始終未陳明並舉證自一〇八年六月一日起對原告有占有使用本件房屋之權源存在，自有礙原告所有權之行使，原告依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定請求被告自本件房屋遷出、將本件房屋騰空返還予原告及全體共有人，自屬有據。

(二) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，同法第一百七十九條前段亦有明定。而依不當得利之法，則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；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，並與鄰地租金相比較，以為決定，最高法院六十年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三〇七一號著有判例可資參照。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第九十七條第一項固有明文，然該條文立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是該條文限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用，至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要；又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，

營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；復就土地法第三章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第九十四條第一項、第九十六條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；再者我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮，故土地法第九十七條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院九十二年台上字第二十號裁判意旨參照）。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；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，並與鄰地租金相比較，以為決定，最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三〇七一號著有判例可資參照。

1 原告至遲自一〇三年二月二十一起為本件房地之共有人之一，原告與被告間協議亦約定被告應於一〇八年五月三十一日前遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，是被告至遲自一〇八年六月一日起已無繼續占有使用本件房屋之權源存在，惟現仍占有使用本件房屋，此經本院審認如前，被告自一〇八年六月一日起至騰空遷讓返還本件房屋予原告及全體共有人之日止，無權占有本件房地，無法律上原因受有相當於本件房地租金之利益，並致原告等本件房屋共有人受有損害甚明。

2 被告至遲自九十年間起在本件房屋經營洗車場使用，迭已提及，而本件房屋位在臺北市中山區，主要用途為餐廳、停車場，臨錦州街三十巷，錦州街三十巷為雙向二線道，一樓均為店鋪營業使用，距雙向二線道、沿線商店林立之

錦州街約五十公尺，距離屬臺北市南北向交通要道、雙向八線道之中山北路二段約二百公尺，距離臺北捷運中山國小站約三百公尺，鄰近學校、公園、臺北捷運中山國小站及南北向交通要道中山北路二段，位處住商混合區，此為週知之事實，並有網路地圖、街道圖可考，被告係在本件房屋經營洗車場、非供居住使用，用以創造商業利潤，與人民安居之基本需求及生存權保障無涉，已足認定。本件房屋既遭被告用以經營洗車場使用，耗損程度、維護成本及應繳納之稅捐均高於一般住宅房屋，依上開說明，本件房屋之租金不在土地法第九十七條第一項限制範圍內。

3 本院審酌本件房屋及基地位在臺北市中山區住商混合區，主要用途為餐廳、停車場，臨雙向二線道錦州街三十巷，周邊商店林立，鄰近學校、公園、臺北捷運中山國小站及南北向之交通要道中山北路二段，六十七年三月間興建完成，專用面積一〇四・五四平方公尺（折合三一・六二坪），騎樓三十八平方公尺，總面積一四二・五四平方公尺（折合四三・一二坪），此觀卷附建物登記謄本建物標示部所載即明（見訴字卷第二七頁），而依內政部地政司不動產交易實價登錄查詢結果，本件房屋及基地持分於一〇八年八月間之價額高達三千一百七十七萬九千四百四十元（計算方式詳見卷附一〇八年十二月三十一日本院一〇八年度重訴字第九〇八號民事裁定所載，見訴字卷第六九至七五頁），以及一〇八年間周邊店面每月租金行情平均約為每坪二千七百八十八元（見訴字卷第三七頁），騎樓部分尚不適於逕視為店面等情，認被告自一〇八年六月一日起至遷讓返還本件房屋予原告及全體共有人之日止，每月所受相當於租金之不當得利以十萬四千一百八十八元【小數點以下四捨五入】（計算式：①「每坪每月平均租金」二千七百八十八元，乘以「本件房屋專用面積」三一・六二坪，約等於八萬八千一百五十七元；②「每坪每月平均租金」二千七百八十八元，乘以「本件房屋總面積」四三

01 • 一二坪，約等於十二萬零二百一十九元，①與②之平均
02 數）計算為適當。

03 4 被告自一〇八年六月一日起無權占用本件房屋及基地，每
04 月所受相當於租金之不當得利為十萬四千一百八十八元，
05 而原告就本件房屋之權利範圍為五分之一，所受損害為被
06 告每月所受相當於租金不當得利數額之五分之一即二萬零
07 八百三十八元【小數點以下四捨五入】，則原告依民法第
08 一百七十九條規定請求被告自一〇八年六月一日起至遷讓
09 返還本件房屋予原告及全體共有人之日止，按月返還原告
10 二萬零八百三十八元相當於租金之不當得利，亦屬有據。

11 五、綜上所述，原告至遲自一〇三年二月二十一起為本件房屋
12 之所有權人，被告至遲應於一〇八年五月三十一日前遷離本
13 件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，惟被告迄至本件言詞
14 辯論終結時止仍占用本件房屋，且始終未陳明並舉證自一〇
15 八年六月一日起對原告有占有使用本件房屋之權源存在，有
16 礙原告所有權之行使，被告自一〇八年六月一日起至騰空遷
17 讓返還本件房屋予原告及全體共有人之日止，無權占有本件
18 房地，無法律上原因受有相當於本件房地租金之利益，並致
19 原告等本件房屋共有人受有損害，被告自一〇八年六月一日
20 起無權占用本件房屋及基地，每月所受相當於租金之不當得
21 利為十萬四千一百八十八元，而原告就本件房屋之權利範圍
22 為五分之一，所受損害為被告每月所受相當於租金不當得利
23 數額之五分之一即二萬零八百三十八元，從而，原告依民法
24 第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定，請求被
25 告自本件房屋遷出、將本件房屋騰空返還予原告及全體共
26 有人，及依民法第一百七十九條規定，請求被告自一〇八年
27 六月一日起至騰空遷讓返還本件房屋之日止，按月給付原告
28 二萬零八百三十八元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請
29 求（即請求被告按月返還逾二萬零八百三十八元部分），
30 則無理由，不應准許，爰予駁回。原告陳明願供擔保請
31 准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相
 當擔保金額

01 准許之，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行，原告敗
02 訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

03 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，經本院
04 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明
05 。

06 據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
07 法第三百八十五條第一項前段、第七十九條、第三百九十條第二
08 項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 4 月 6 日
10 民事第四庭 法官 洪文慧

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 4 月 6 日
15 書記官 顏子薇