

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第160號

原告 信雄興業股份有限公司

兼

法定代理人 黃冠雄

共同

訴訟代理人 吳任偉律師

複代理人 朱萱諭律師

被告 台京企業股份有限公司

法定代理人 賴炳宏

訴訟代理人 楊譜諺律師

被告 龍業百起股份有限公司

法定代理人 林煥平

被告 加得科技有限公司

法定代理人 吳忠衛

共同

訴訟代理人 梁凱富律師

郭怜君律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司應將門牌號碼高
雄市○○區○○○路○○○號房屋騰空遷讓返還原告信雄興業股
份有限公司。

被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司應將坐落高雄市

○○區○○○段○○地號土地上如附圖一所示28(1)(面積六點〇三平方公尺)部分及同市○○區○○○地號土地上如附圖二所示B1(面積一三三點〇三平方公尺)、C1(面積二二點五四平方公尺)、C2(面積一六點二一平方公尺)、D1(面積二二點八一平方公尺)、E1(面積一點二三平方公尺)、G1(面積五六一點八二平方公尺)、H1(面積一點〇六平方公尺)、H2(面積〇點四五平方公尺)、H3(面積二點九六平方公尺)、H4(面積三點三〇平方公尺)部分、同區三〇九之一地號土地上如附圖二所示B2(面積一二點一八平方公尺)部分、同區三一五地號土地上如附圖二所示B3(面積一二點四八平方公尺)部分土地騰空返還予原告信雄興業股份有限公司。

被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司應將坐落高雄市○○區○○○段○○地號土地上如附圖一所示31(1)(面積七八點五八平方公尺)、31(3)(面積七七點二二平方公尺)、31(4)(面積三點五四平方公尺)部分土地騰空返還予原告黃冠雄。

被告龍業百起股份有限公司應自民國一一一年四月一日起至返還上開第一項房屋及第二、三項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及各期按未遵期給付金額，自當期翌月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告加得科技有限公司應自民國一一一年四月一日起至返還上開第一項房屋及第二、三項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳拾萬元，及各期按未遵期給付金額，自當期翌月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告加得科技有限公司應將公司登記地址自高雄市○○區○○○路○○○號二樓辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告龍業百起股份有限公司負擔百分之六十九，餘由被告加得科技有限公司負擔。

本判決第一項原告信雄興業股份有限公司以新臺幣肆佰捌拾貳萬元為被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司供擔保後，得假執行。但被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司如

01 以新臺幣壹仟肆佰肆拾肆萬捌仟壹佰元為原告信雄興業股份有限
02 公司預供擔保後，得免為假執行。

03 本判決第二項原告信雄興業股份有限公司以新臺幣肆佰壹拾參萬
04 元為被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司供擔保後，
05 得假執行。但被告龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司如
06 以新臺幣壹仟貳佰參拾捌萬肆仟伍佰壹拾貳元為原告信雄興業股
07 份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

08 本判決第三項原告黃冠雄以新臺幣貳拾萬伍仟元為被告龍業百起
09 股份有限公司及加得科技有限公司供擔保後，得假執行。但被告
10 龍業百起股份有限公司及加得科技有限公司如以新臺幣陸拾萬伍
11 仟肆佰玖拾貳元為原告黃冠雄預供擔保後，得免為假執行。

12 本判決第四項各期給付到期後，原告各得以新臺幣壹拾伍萬元為
13 被告龍業百起股份有限公司供擔保後，得假執行，但被告龍業百
14 起股份有限公司如就已到期各期給付各以新臺幣肆拾伍萬元為原
15 告預供擔保後，各得免為假執行。

16 本判決第五項各期給付到期後，原告各得以新臺幣陸萬柒仟元為
17 被告加得科技有限公司供擔保後，得假執行，但被告加得科技有
18 限公司如就已到期各期給付各以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保
19 後，各得免為假執行。

20 原告其餘假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 壹、程序部分：

23 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或
24 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
25 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明：(一)被告
26 龍業百起股份有限公司(下稱龍百公司)及被告加得科技有限
27 公司(下稱加得公司)應自起訴狀附圖1所示G1部分之建物及
28 附件1部分之土地騰空遷出，並返還予原告；(二)被告台京企
29 業有限公司(下稱台京公司)應自民國111年4月1日起至返還
30 上開房地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)450,000元；
31 (三)龍百公司及加得公司應自111年4月1日起至返還上開房地

予原告之日止，按月連帶給付原告650,000元。嗣於本院審理中變更聲明為：(一)龍百公司及加得公司應將如高雄市政府地政局岡山地政事務所(下稱岡山地政)土地現況成果圖所示28(1)、28(4)、28(5)、28(6)、29以及高雄市○○地○○路○地○○○○○0○○路○地○0○地○○○○○○○號A1~A6、B1~B3、C1、C2、D1、E1、G1、H1~H4騰空遷讓返還原告信雄興業股份有限公司(下稱信雄公司)；(二)龍百公司及加得公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋騰空遷讓返還信雄公司；(三)龍百公司及加得公司應將如岡山地政土地現況成果圖所示31(1)、31(3)、31(4)騰空遷讓返還予原告黃冠雄；(四)台京公司、龍百公司及加得公司應自111年4月1日起至返還第1、2項所示不動產予信雄公司、黃冠雄之日止，按月於每月1日連帶給付信雄公司、黃冠雄650,000元，及自該月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(五)加得公司應將公司登記地址自高雄市○○區○○○路000號2樓辦理遷出登記(本院卷第278至279頁)。上開訴之變更，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地及同市○○區○○○段00地號土地為信雄公司所有，同市○○區○○○段00地號土地則為黃冠雄所有。另國有財產署南區分署於108年10月31日將坐落高雄市路竹區北嶺段298之1(面積41.94平方公尺)、302之1(面積61.72平方公尺)、309之1(面積72.66平方公尺)、315(面積80平方公尺)、1194(面積14.32平方公尺)地號土地及同市○○區○○○段00地號(面積365平方公尺)土地出租予信雄公司，租期自108年11月1日起至116年12月31日止，嗣於112年2月6日將上開土地(與前揭原告所有土地合稱系爭土地)以買賣為原因移轉所有權登記予信雄公司。而坐落系爭土地上同市○○區○○○段00○號門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)為信雄公司所有。台京公司於104年3月3

01 1日與信雄公司成立租賃契約(下稱系爭租賃契約)，承租系
02 爭房地，租賃期間為104年4月1日起至114年3月31日止，嗣
03 因雙方法定代理人皆有異動，於109年4月30日更新租賃契
04 約，並於系爭租賃契約第3條約定租金為每月650,000元(未
05 稅)；第4條第4項約定未經信雄公司同意，不得私自將租賃
06 物權利之全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法
07 由他人使用租賃物。惟台京公司將系爭房地違法轉租予龍百
08 公司及加得公司，且加得公司將公司地址設立於高雄市○○
09 區○○○路000號2樓，原告於111年間知悉台京公司違約轉
10 租後，即於111年2月16日以律師函通知台京公司，依系爭租
11 賃契約第4條第4項約定及民法第443條規定，終止系爭租賃
12 契約，並請求台京公司於函到翌日起算1個月內返還系爭房
13 地，否則將依民法第179條請求相當於租金之不當得利至系
14 爭房地原狀返還為止，並於同年月17日送達台京公司。然台
15 京公司至今尚未返還系爭房地予原告，系爭房地現由龍百公
16 司與加得公司共同無權占用中，原告本於所有權及占有權，
17 依民法第767條第1項前段、第962條第1項前段規定，請求龍
18 百公司及加得公司應自系爭房地騰空遷出，並返還予原告。
19 又台京公司違約轉租，為惡意承租人，原告終止系爭租賃契
20 約後，台京公司自111年4月1日起就系爭房地已無使用收益
21 權，自無得就系爭房地收取租金。而龍百公司及加得公司就
22 系爭房地並無合法占據權源，卻占據系爭房地為使用收益，
23 致原告受有無法將系爭房地出租與第三人之損失。是原告自
24 得依民法第179條規定，請求被告應自111年4月1日起至返還
25 系爭房地之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利650,
26 000元。為此，依法提起本件訴訟等語，並聲明：(一)龍百公
27 司及加得公司應將如岡山地政土地現況成果圖所示28(1)、28
28 (4)、28(5)、28(6)、29以及路竹地政土地複丈成果圖編號A1~A
29 6、B1~B3、C1、C2、D1、E1、G1、H1~H4騰空遷讓返還原告
30 信雄興業股份有限公司(下稱信雄公司)；(二)龍百公司及加得
31 公司應將系爭房屋騰空遷讓返還信雄公司；(三)龍百公司及加

01 得公司應將如岡山地政土地現況成果圖所示31(1)、31(3)、31
02 (4)騰空遷讓返還予黃冠雄；(四)台京公司、龍百公司及加得公
03 司應自111年4月1日起至返還第1、2項所示不動產予信雄公
04 司、黃冠雄之日止，按月於每月1日連帶給付信雄公司、黃
05 冠雄650,000元，及自該月2日起至清償日止，按週年利率5%
06 計算之利息；(五)加得公司應將公司登記地址自高雄市○○區
07 ○○○路000號2樓辦理遷出登記；(六)願供擔保，請准宣告假
08 執行。

09 二、被告之答辯：

10 (一)台京公司辯以：台京公司原向信雄公司承租系爭房地，並轉
11 租廠房面積3分之1予加得公司。豈料，109年5月2日自稱龍
12 百公司人員提出龍百公司與台京公司間於109年3月8日簽約
13 之「廠房租賃契約書」(下稱系爭轉租龍百契約)，宣稱已取
14 得廠房面積3分之2之承租權，租期自109年5月4日至114年4
15 月30日為止共計5年，台京公司應於109年4月30日之前搬遷
16 完成，因而自000年0月間起即由龍百公司及加得公司共同占
17 用系爭房地迄今，台京公司未再占用。惟系爭龍百轉租契約
18 恐係出於偽造，台京公司於109年5月3日即在系爭房屋門口
19 張貼公告周知與龍百公司並無租約關係及終止與加得公司之
20 租約關係，並分別以存證信函發函加得公司及龍百公司重申
21 終止租約意旨，惟龍百公司及加得公司迄未返還系爭房地，
22 致台京公司持續給付信雄公司租金，且押租金亦未獲返還，
23 蒙受鉅額損失，不得已乃於110年12月29日以律師函依系
24 爭租賃契約第4條第3項規定，向信雄公司表示終止系爭租賃
25 契約，並於同日送達信雄公司，足見台京公司業已終止系爭
26 租賃契約。且台京公司為解決僵局，秉諸誠意，多次與原告
27 進行協商及調解未果。是台京公司並未違約轉租，且自109
28 年5月起未曾受領龍百公司及加得公司任何租金，自無受有
29 任何利益。又系爭房地現為龍百公司及加得公司占有，台京
30 公司未現實使用收益系爭房地，為原告所自承，益見台京公
31 司並無受有利益，原告依民法第179條規定請求台京公司給

01 付不當得利，並無理由等語，作為抗辯。並聲明：原告之訴
02 駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 (二)龍百公司、加得公司則以：系爭租賃契約第4條第4項係約定
04 未經信雄公司同意，不得私自轉租，而龍百公司及加得公司
05 係經信雄公司同意向台京公司轉租系爭房地各3分之2、3分
06 之1，並未違反系爭租賃契約約定。龍百公司及加得公司既
07 係合法轉租，基於占有連鎖，自為有權占有。且原告請求龍
08 百公司及加得公司返還系爭房地，係為使龍百公司及加得公
09 司額外支出龐大遷移成本，並以損害龍百公司及加得公司為
10 主要目的，藉以逼迫龍百公司及加得公司再與原告協商以獲
11 取更多利益，顯屬權利濫用。是原告依民法第767條規定，
12 請求龍百公司及加得公司騰空遷讓返還系爭房地，並無理
13 由。又龍百公司及加得公司合法轉租系爭房屋，均有給付台
14 京公司租金，並無不當得利。退步言，縱認原告得請求不當
15 得利，亦應按系爭土地申報地價之年息5%計算金額，故原告
16 請求龍百公司及加得公司返還不當得利，亦無理由等語置
17 辯，並聲明：原告之訴駁回。

18 三、原告及台京公司不爭執事實：(本院卷第301至302頁)

19 (一)坐落高雄市○○區○○段000地號土地及同市○○區○○○
20 段00地號土地為信雄公司所有，同市○○區○○○段00地號
21 土地則為黃冠雄所有。

22 (二)國有財產署南區分署於108年10月31日將坐落高雄市路竹區
23 北嶺段298之1(面積41.94平方公尺)、302之1(面積61.72平
24 方公尺)、309之1(面積72.66平方公尺)、315(面積80平方公
25 尺)、1194(面積14.32平方公尺)地號土地及同市○○區○
26 ○○段00地號(面積365平方公尺)土地出租予信雄公司，租
27 期自108年11月1日起至116年12月31日止，嗣於112年2月6日
28 將上開土地以買賣為原因移轉所有權登記予信雄公司。

29 (三)坐落上開(一)(二)土地(即系爭土地)上同市○○區○○段00○號
30 門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋(即系爭房屋，與
31 系爭土地合稱系爭房地)為信雄公司所有。

01 (四)台京公司於104年3月31日與信雄公司成立租賃契約(即系爭
02 租賃契約)，承租系爭房地，租賃期間為104年4月1日起至11
03 4年3月31日止，嗣因雙方法定代理人皆有異動，於109年4
04 月30日更新租賃契約，並於系爭租賃契約第3條約定租金為
05 每月650,000元(未稅)；第4條第4項約定未經原告同意，不
06 得私自將租賃物權利之全部或一部分出借、轉租、頂讓或以
07 其他變相方法由他人使用租賃物。

08 (五)信雄公司於111年2月16日以律師函通知台京公司，依系爭租
09 賃契約第4條第4項約定及民法第443條規定，終止系爭租賃
10 契約，並請求台京公司於函到翌日起算1個月內返還系爭房
11 地，否則將依民法第179條請求相當於租金之不當得利至系
12 爭房地原狀返還為止，並於同年月17日送達台京公司。

13 (六)台京公司於110年12月29日以律師函依系爭租賃契約第4條第
14 3項規定，向信雄公司表示終止系爭租賃契約，並於同日送
15 達信雄公司。

16 (七)台京公司有將系爭房地部分轉租予加得公司。

17 (八)系爭房地自000年0月間起即由龍百公司及加得公司共同占用
18 迄今，台京公司未再占用。

19 四、本件之爭點：

20 (一)台京公司有無將系爭房地轉租予龍百公司？如是，信雄公司
21 是否知悉並同意台京公司轉租系爭房地予龍百公司及加得公
22 司？

23 (二)龍百公司、加得公司占用系爭房地有無合法權源？

24 (三)原告請求龍百公司、加得公司應將系爭建物及系爭土地如附
25 圖所示占用範圍騰空遷讓返還予信雄公司及黃冠雄，有無理
26 由？

27 (四)台京公司、龍百公司、加得公司是否無法律上原因受有利益，
28 並致原告受有損害？原告請求被告應自111年4月1日起
29 至返還系爭房地之日止，按月連帶給付原告650,000元本
30 息，有無理由？

31 (五)原告請求加得公司應將公司登記地址自系爭房屋2樓辦理遷

01 出登記，有無理由？

02 五、本院之判斷：

03 (一)上開原告及台京公司不爭執事實，龍百公司及加得公司於本
04 院言詞辯論程序亦均表示不爭執(本院卷第58至63頁)，復有
05 系爭房屋所有權狀、系爭土地所有權狀及登記謄本、國有基
06 地租賃契約書、系爭租賃契約書、信雄公司律師函、台京公
07 司律師函及回執等件附卷可稽(審重訴卷第29至49、55至5
08 9、65至67、281至293頁及本院卷第119至129頁)，應堪信為
09 事實。

10 (二)台京公司有無將系爭房地轉租予龍百公司？如是，信雄公司
11 是否知悉並同意台京公司轉租系爭房地予龍百公司及加得公
12 司？

13 1. 按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租
14 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
15 租於他人；承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
16 出租人得終止契約，民法第443條定有明文。而承租人非經
17 出租人承諾，固不得將承租之房屋全部轉租於他人，但此項
18 為承諾之意思表示，則不以訂立書據為必要。其由出租人或
19 經其授權之代理人口頭承諾者，出租人即不得更依民法第44
20 3條之規定終止租約(最高法院32年上字第5859號裁判意旨參
21 照)。

22 2. 本件信雄公司與台京公司間系爭租賃契約係房屋租賃契約，
23 依前揭民法第443條第1項規定，除有反對之約定外，承租人
24 得將其一部分轉租於他人。系爭租賃契約雖於第4條第4項約
25 定：「乙方(即台京公司)未經甲方(即信雄公司)同意，不得
26 私自將租賃物權利之全部或一部出借、轉租、頂讓或以其他
27 變相方法由他人使用租賃物」(審重訴卷第39頁)，惟此非絕
28 對反對轉租之約定，而係經信雄公司同意，得將租賃物一部
29 甚至全部轉租他人。經查，台京公司於信雄公司與台京公司
30 簽立系爭租賃契約前之104年1月1日，即與加得公司簽立系
31 爭房屋之一部轉租契約(本院卷第45至47頁)，衡情，系爭租

01 賃契約簽立時，應係已得信雄公司同意一部轉租予加得公
02 司，否則，台京公司應不可能於系爭租賃契約伊始即簽立含
03 前揭第4條第4項條款之系爭租賃契約。佐以信雄公司自系爭
04 租賃契約簽立迄提起本件訴訟，7年餘期間，均未以台京公
05 司違約轉租加得公司為由主張契約權利，且於本件訴訟起訴
06 時已將加得公司列為被告，仍僅主張台京公司違約轉租予龍
07 百公司等情，更見，台京公司一部轉租予加得公司應已得原
08 告同意。再者，龍百公司提出原告不爭執其形式真正之台京
09 公司前負責人吳錠樺與信雄公司負責人黃冠雄間之錄音光碟
10 及譯文，顯示：「吳錠樺：…我才好啊龍百來租來做這裡的
11 工作，不是這樣嗎？黃冠雄：我知道啦，現在…。黃冠雄：
12 現在我是很單純的就是，你廠房怎麼講，轉租給那個，現在
13 裡面的東西到底是你的還是他的，現在我就是釐清這個問題
14 而已，…吳錠樺：…你也有進去裡面看嘛！現在那裡面都是
15 現在龍百在用的那些東西。黃冠雄：沒關係，我不會去干涉
16 你們的事，我現在最單純的是，我沒有清空給你們去延用，
17 延用變成說到底是你的還是他的，這銜接很模糊，你聽得懂
18 意思？…吳錠樺：現在已經是(110年)10月了嘛。黃冠雄：
19 對。」等語(本院卷第49至54頁)。足見，信雄公司負責人黃
20 冠雄早知台京公司負責人吳錠樺找龍百公司來轉租系爭房屋
21 廠房，並同意龍百公司延用廠房，祇是因沒有清空即延用，
22 對裡面的東西誰屬，有疑慮，怕被牽累；且黃冠雄當時也有
23 進去廠房看，對於系爭廠房當時由龍百公司及加得公司轉租
24 占有使用中，顯已明知，仍表示係轉租且同意延用，則其確
25 有同意轉租之情，應堪認定。至台京公司雖抗辯系爭轉租龍
26 百契約係出於偽造等語，然台京公司並不爭執系爭轉租龍百
27 契約上台京公司之公司大小章為真，且該契約簽立日之109
28 年3月8日時(審重訴卷第141頁)，吳錠樺仍為台京公司之董
29 事長，台京公司既不能舉證以實其說，則吳錠樺代理台京公
30 司簽立之轉租龍百契約自仍屬有效，台京公司上開抗辯，尚
31 難採信。

01 (三)龍百公司、加得公司占用系爭房地有無合法權源？

02 1. 按承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租
03 人間之租賃關係，仍為繼續，民法第444條第1項亦有明文。
04 又租賃契約乃特定當事人間所締結之契約，其債權債務關
05 係，亦僅存在於該特定當事人間，而轉租係轉租人與次承租
06 人成立新租賃關係，縱令出租人同意轉租，次承租人與出租
07 人間亦無直接之租賃關係可言。次承租人之使用租賃物，乃
08 因承租人轉租之結果，其權利自不得大於承租人，故定期租
09 賃契約之承租人與第三人訂立轉租契約者，苟出租人與承租
10 人間於租期屆滿後未另定新約，自不能認次承租人尚得合法
11 繼續使用租賃物(最高法院83年度台上字第1328號裁判意旨
12 參照)。

13 2. 台京公司將系爭租賃契約之租賃物轉租加得公司及龍百公
14 司，既經本院認定業經原告同意，有如前述，則信雄公司以
15 台京公司違約轉租為由，於111年2月16日以律師函通知台京
16 公司，依系爭租賃契約第4條第4項約定及民法第443條規
17 定，終止系爭租賃契約，即屬無據，自不生終止系爭租賃契
18 約之效力。而系爭租賃契約第4條第3項明確約定：「本平等
19 誠信原則，契約期間內甲方(即信雄公司)或乙方(即台京公
20 司)若擬提前解除(即終止)合約，甲方或乙方均需提前參個
21 月告知乙方或甲方，同時不得向對方請求任何遷移或任何名
22 目之權利」，依此約定，信雄公司或台京公司任一方如欲提
23 前終止系爭租賃契約，依該條款表示後，無待於契約對造之
24 同意，即生3個月後系爭租賃契約終止之效力。是台京公司
25 於110年12月29日以律師函依系爭租賃契約第4條第3項規
26 定，向信雄公司表示終止系爭租賃契約，並於同日送達信雄
27 公司，即生系爭租賃契約於111年3月29日終止之效力。台京
28 公司雖抗辯早於110年9月9日及12月27日即依該條款向信雄
29 公司表示終止系爭租賃契約之意思云云，惟為信雄公司所否
30 認，並主張當時係洽談合意終止等語，台京公司復不能舉證
31 以實其說，則台京公司此部分抗辯，亦無足採。

01 3. 台京公司與加得公司、龍百公司間之轉租契約，並未違反系
02 爭租賃契約約定，加得公司、龍百公司固得依台京公司與信
03 雄公司間有效之系爭租賃契約，及前揭有效之轉租契約，依
04 占有連鎖之法理，有權占用轉租之系爭房地。然系爭租賃契
05 約既已於111年3月29日終止，台京公司已無繼續合法占用系
06 爭房地之權源，則依前開說明，轉租之加得公司、龍百公司
07 之權利不得大於承租人，自不能認轉租之加得公司、龍百公
08 司尚得合法繼續使用租賃物。是加得公司、龍百公司自111
09 年3月30日起占用系爭房地即無合法之權源，堪以認定。

10 (四)原告請求龍百公司、加得公司應將系爭建物及系爭土地如附
11 圖所示占用範圍騰空遷讓返還予信雄公司、黃冠雄，及請求
12 加得公司應將公司登記地址自系爭房屋2樓辦理遷出登記，
13 有無理由？

- 14 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；
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767條第1項
16 前段、中段所明定。
- 17 2. 查信雄公司為系爭房屋及其坐落之高雄市路竹區北嶺段298
18 之1、302之1、309之1、314、315、1194地號土地及同市○
19 ○區○○○段00○00地號土地所有權人；黃冠雄則為高雄市
20 ○○區○○○段00地號土地所有權人，有系爭房屋所有權
21 狀、系爭土地所有權狀及登記謄本在卷可參(審重訴卷第29
22 至35頁及本院卷第119至129頁)，且系爭房屋為龍百公司及
23 加得公司共同占用，系爭土地上如附圖一所示28(1)、31(1)、
24 31(3)、31(4)部分及如附圖二所示B1、B2、B3、C1、C2、D1、
25 E1、G1、H1、H2、H3、H4部分土地則為龍百公司及加得公司
26 共同占用，設有冷卻水塔、機車車棚、鋼鐵遮雨棚、守衛
27 室、廢棄水泥構造物、平台、花圃、車道、圍牆等，業經本
28 院現場履勘屬實，並為龍百公司及加得公司所不爭執，有勘
29 驗筆錄、系爭房屋占用示意圖、現場照片(本院卷第225至23
30 9頁)及岡山地政作成之土地現況成果圖(本院卷第245頁，即
31 附圖一)、路竹地政作成之土地複丈成果圖(本院卷第249

頁，即附圖二)附卷可憑；加得公司登記地址現仍登記在系爭房屋即高雄市○○區○○○路000號2樓，亦為加得公司所不爭執(本院卷第300頁)，並有加得公司商工登記公示查詢資料(審重訴卷第253頁)在卷可考。而系爭租賃契約已經台京公司合法終止，龍百公司及加得公司已無合法占用系爭房地之權源；加得公司仍將公司登記地址登記在系爭房屋即高雄市○○區○○○路000號2樓，亦妨害系爭房屋所有權人信雄公司所有權之行使，則依前開民法第767條第1項前段、中段規定，原告據以請求龍百公司及加得公司應將系爭房屋騰空遷讓返還信雄公司；龍百公司及加得公司應將坐落高雄市○○區○○○段00地號土地上如附圖一所示28(1)部分及同市○○區000地號土地上如附圖二所示B1、C1、C2、D1、E1、G1、H1、H2、H3、H4部分、同區309之1地號土地上如附圖二所示B2部分、同區315地號土地上如附圖二所示B3部分土地騰空返還予信雄公司；龍百公司及加得公司應將坐落高雄市○○區○○○段00地號土地上如附圖一所示31(1)、31(3)、31(4)部分土地騰空返還予黃冠雄；及加得公司應將公司登記地址自高雄市○○區○○○路000號2樓辦理遷出登記，於法即屬有據。且原告係依法行使所有權之權利，難認有權利濫用情事，龍百公司及加得公司抗辯原告請求龍百公司及加得公司返還系爭房地，係屬權利濫用云云，亦難憑採。

(五)台京公司、龍百公司、加得公司是否無法律上原因受有利益，致原告受有損害？原告請求被告應自111年4月1日起至返還系爭房地之日止，按月連帶給付原告650,000元本息，有無理由？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念，亦有最高法院61年台上字第1695號判決要旨可資參照。而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年息10%為限，土地法第97條第1

01 項亦有明文。所謂年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額
02 而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌房屋
03 之位置，工商繁榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受
04 利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。而占用之房
05 屋可以享受特殊之商業利益，應返還之利益即相當於房屋租
06 金，不受土地法第97條規定之限制(最高法院108年度台上字
07 第753號判決意旨參照)。

- 08 2. 本件自111年4月1日起迄今，系爭房屋及坐落高雄市○○區
09 ○○段000地號土地、同市○○區○○○段00地號土地均為
10 信雄公司所有，同市○○區○○○段00地號土地則為黃冠雄
11 所有；坐落高雄市路竹區北嶺段298之1、302之1、309之1、
12 315、1194地號土地及同市○○區○○○段00地號土地則自1
13 08年10月31日起，由國有財產署南區分署出租予信雄公司，
14 租期自108年11月1日起至116年12月31日止，嗣於112年2月6
15 日國有財產署南區分署將上開土地以買賣為原因移轉所有權
16 登記予信雄公司，即111年4月1日起至112年2月5日及112年2
17 月6日起迄今，信雄公司分別有占有使用權及所有權，有系
18 爭房屋所有權狀、系爭土地所有權狀及登記謄本、國有基地
19 租賃契約書在卷可佐(審重訴卷第29至35、65至67頁及本院
20 卷第119至129頁)，並為兩造所不爭執，有如前述。而龍百
21 公司及加得公司於系爭租賃契約經終止後，繼續無權占用系
22 爭房地，獲得相當於租金之利益，致原告系爭房地所有權及
23 占有權受有損害，則原告本於不當得利之法律關係，請求龍
24 百公司及加得公司給付所受相當於租金之不當得利，即屬有
25 據。又系爭房屋原係出租供台京公司及轉租之龍百公司、加
26 得公司設置廠房及辦公，而作為商業使用，享有特殊商業利
27 益，其占用原告系爭房地之相當於租金之不當得利，應相當
28 於系爭房地之租金，不受土地法第97條規定之限制。而系爭
29 租約於終止時信雄公司與台京公司約定之租金為每月650,00
30 0元，台京公司轉租龍百公司及加得公司約定之租金分別為
31 每月450,000元及200,000元，採為認定本件相當於租金之不

01 當得利之標準，應屬適當。是原告請求龍百公司、加得公司
02 應自111年4月1日起至返還系爭房地之日止，按月分別給付
03 原告450,000、200,000元及遲延利息，核屬有據。至龍百公
04 司、加得公司係於不同時期轉租分別占用系爭房地，難認應
05 負不當得利之連帶給付責任。而台京公司於系爭租賃契約終
06 止後，自111年4月1日起迄今均未占用系爭房地，為原告所
07 不爭執，顯未受有相當於租金之不當得利，原告既未依系爭
08 租賃契約債務不履行之法律關係為請求，亦難認台京公司應
09 負不當得利之連帶給付責任。是原告此部分請求，難認有
10 據。

11 六、綜上所述，原告依所有權及不當得利之法律關係，請求龍百
12 公司及加得公司應將系爭房屋騰空遷讓返還信雄公司；龍百
13 公司及加得公司應將坐落高雄市○○區○○○段00地號土地
14 上如附圖一所示28(1)部分及同市○○區000地號土地上如附
15 圖二所示B1、C1、C2、D1、E1、G1、H1、H2、H3、H4部分、
16 同區309之1地號土地上如附圖二所示B2部分、同區315地號
17 土地上如附圖二所示B3部分土地騰空返還予信雄公司；龍百
18 公司及加得公司應將坐落高雄市○○區○○○段00地號土地
19 上如附圖一所示31(1)、31(3)、31(4)部分土地騰空返還予黃冠
20 雄；龍百公司、加得公司應自111年4月1日起至返還系爭房
21 地之日止，按月分別給付原告450,000、200,000元，及各期
22 按未遵期給付金額，自當期翌月1日起至清償日止，按週年
23 利率5%計算之利息，暨加得公司應將公司登記地址自高雄市
24 ○○區○○○路000號2樓辦理遷出登記，均為有理由，應予
25 准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。本件主文第
26 1至5項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
27 核無不合，因此酌定相當之擔保金額准許之，並基於衡平，
28 依職權酌定相當之擔保金額，准許被告龍百公司及加得公司
29 預供擔保後，得免為假執行。至主文第6項係請求為一定之
30 行為，並非給付之訴，尚難准為假執行；另原告敗訴部分，
31 其假執行之聲請已失去依據，應併予駁回。

01 七、據上論結，本件原告之訴為一部理由、一部無理由，依民事
02 訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 30 日
05 民事第三庭 法 官 陳景裕

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 1 月 30 日
10 書記官 鄭玟銘

11 附圖一：高雄市政府地政局岡山地政事務所112年7月5日岡土法
12 字土字第334號土地現況成果圖

13 附圖二：高雄市○○地○○路○地○○○○○○000○0○0○路○○
14 ○○○000000號土地複丈成果圖