

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第887號

原告 花花世界鍋物股份有限公司

法定代理人 徐誓濱

訴訟代理人 鄭猷耀律師

複代理人 吳鎧任律師

訴訟代理人 張嘉珉律師

林裕展律師

被告 一花餐飲有限公司

法定代理人 邱靜怡

訴訟代理人 林福容律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院民國113年2月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年10月16日向訴外人喬壹建設有
限公司（下稱喬壹公司）承租門牌號碼高雄市○○區○○街
000○000號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自109年1
0月16日起至115年10月15日止，租金109年10月16日至112年
10月15日每月新臺幣（下同）157,500元，112年10月16日至
115年10月15日每月168,000元。原告始為系爭房屋之承租
人，然被告未經原告同意自109年11月起無權占用系爭房屋
迄今，經原告多次向被告要求返還，被告均拒絕，原告自得
依民法第962條規定請求被告返還系爭房屋予原告。又被告
無權占有系爭房屋，受有相當於租金利益之不當得利，原告
另得依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得
利。就相當於租金之不當得利金額，因系爭房屋每月租金為

157,500元，原告得請求依此金額計算。依此金額計算，被告應返還原告自112年7月16日至同年7月31日止之不當得利81,290元【計算式：157,500元 $\times$ 16/31月=81,290元，元以下四捨五入】，及自112年8月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告157,500元。爰依上開法律規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告81,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年8月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告157,500元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)、原告主張被告自109年11月起即無權占用系爭房屋，足見原告於109年11月起即已喪失系爭房屋之占有，其民法第962條之占有物返還請求權自109年11月起之即得行使，其遲至112年8月1日始具狀提起本件訴訟，其請求顯已罹於民法第963條規定之1年時效期間，被告自得主張時效抗辯而拒絕給付。
- (二)、兩造法定代理人徐誓濱、邱靜怡原為夫妻，於婚姻期間其二人共同經營兩造公司，於設立時均由徐誓濱擔任負責人。其二人於109年10月16日為了開設被告公司，為避免違背公司法第19條規定而觸犯刑責，兩造法定代理人徐誓濱、邱靜怡乃協議，先由原告公司出面以原告公司名義訂立系爭租約後，再由原告公司將系爭房屋交由被告公司占有營業使用（下稱系爭約定）。兩造有系爭約定，系爭房屋是原告公司交付予被告公司占有使用以經營徐誓濱、邱靜怡共同經營之被告公司之用，由系爭租約約定之租賃期間係自109年10月16日開始，而原告自承系爭房屋自109年11月起即為被告所占用，及依被證2被告公司工商登記資料所載，被告公司係於109年11月17日設立登記可知，原告始終均未占用系爭房屋，系爭房自始即為被告所占有使用；及系爭房屋之租金自109年10月16日起均由被告公司自行交付予喬壹公司，而非由原

告公司交付；及被告公司之登記地址於109年11月17日設立登記時即登設於系爭房屋，並於設立後即將相關營業設備搬入系爭房屋營業至今，如非係經原告同意，被告豈有可能於設立時即將生財器具及營業設備光明正大搬入系爭房屋營業長達3年以上，原告均未有任何阻止之行為等情，即可知。

(三)、嗣兩造法定代理人徐誓濱、邱靜怡於112年5月1日離婚後，其二人先就雙方各自持有之兩造公司出資額進行協商後，分別於112年6月3日及同年6月9日簽訂原告公司出資額買賣契約書及被告公司出資額買賣契約書，約定被告法定代理人邱靜怡將所持有之原告公司出資額轉讓予徐誓濱，徐誓濱則將所持有之被告公司出資額轉讓予邱靜怡。依此兩造簽定之上開出資額買賣契約書可知，徐誓濱於000年0月0日出售其所有之被告公司出資額予邱靜怡後，應有與被告公司約定使被告公司繼續使用於系爭房屋做為營業處所之意思及約定。綜上，被告公司占用系爭房屋有法律上合法權利，並非無權占有，原告之主張洵無可採等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實實：

(一)、原告於109年10月16日與喬壹公司就系爭房屋簽訂如原證1所示之房屋租賃契約書，約定租賃期間自109年10月16日起至115年10月15日止，於109年10月16日至112年10月15日每月租金157,500元；於112年10月16日至115年10月15日每月租金168,000元。

(二)、被告自109年10月16日占有使用系爭房屋迄今。

(三)、兩造法定代理人徐誓濱、邱靜怡原為夫妻，於112年5月31日離婚後，曾就兩造各自持有之兩造公司出資額進行協商，並分別於112年6月3日及同年6月9日分別簽訂原告公司出資額買賣契約書及被告公司出資額買賣契約書，約定被告公司法定代理人即外人邱靜怡將所持有原告公司之出資額轉讓予徐誓濱，徐誓濱則將所持有被告公司出資額轉讓予邱靜怡。

01 (四)、被告公司法定代理人即原告徐誓濱於112年7月4日變更為邱
02 靜怡。

03 (五)、原告之不當得利請求如有理由時金額以157,500 元計算。

04 四、本件爭點：

05 (一)、被告公司是否無權占用系爭房屋？原告之民法第962條規定
06 之占有物返還請求權是否已罹於時效？有無理由？

07 (二)、原告是否得請求被告返還不當得利？如可，其金為若干？

08 五、本院論斷：

09 按，民法767條所有物返還請求權及同法定179條不當得利請
10 求權之成立，均須以占有人係無法律上之原因為前提。本件
11 原告主張之上開事實，雖提出租賃契約書存證信函等為證，
12 惟為被告所否認，並以上開言詞置辯。經查：

13 (一)、被告抗辯兩造間有系爭約定等語，依兩造法定代理人徐誓
14 濱、邱靜怡原為夫妻，於婚姻期間其二人共同經營兩造公
15 司，於設立時均由徐誓濱擔任負責人等情，為原告所不爭
16 執，足認屬實；及系爭租約約定之租賃期間為自109年10月1
17 6日開始，原告亦自承系爭房屋自109年10月16日起即為被告
18 所占用，及依被證2被告公司工商登記資料所載，被告公司
19 係於109年11月17日設立登記可知，原告始終均未占用系爭
20 房屋，系爭房自始即為被告所占有使用；及系爭房屋之租金
21 自109年10月16日起均由被告公司自行交付予喬壹公司，而
22 非由原告公司交付；及被告公司之登記地址於109年11月17
23 日設立登記時即登設於系爭房屋，並於設立後即將相關營業
24 設備搬入系爭房屋營業至今，衡諸常情，如非係經原告同
25 意，被告豈有可能於設立時即將生財器具及營業設備光明正
26 大搬入系爭房屋營業長達3年以上，原告均未有任何阻止之
27 行為等情，應堪認屬實，足以採信。

28 (二)、又兩造法定代理人徐誓濱、邱靜怡於112年5月1日離婚後，
29 其二人先就雙方各自持有之兩造公司出資額進行協商後，分
30 別於112年6月3日及同年6月9日簽訂原告公司出資額買賣契
31 約書及被告公司出資額買賣契約書，約定被告法定代理人邱

01 靜怡將所持有之原告公司出資額轉讓予徐誓濱，徐誓濱則將
02 所持有之被告公司出資額轉讓予邱靜怡，為兩造所不爭執，
03 並有被告提出之兩造公司出資額買賣契約書在卷可佐（卷一
04 第101頁以下）。而依上開兩造公司出資額買賣契約書之內
05 容所載，兩造法定代理人徐誓濱、邱靜怡均無被告公司不得
06 再占有使用系爭房屋，或被告公司應於何時搬遷之約定，依
07 此情形，自不足認兩造公司間或兩造法定代理人徐誓濱、邱
08 靜怡間有何終止系爭約定之特別約定，故被告公司占有使用
09 系爭房屋，自有合法之法律上權利存在，原告主張被告係無
10 權占有及無法律上之原因，不足採信。則依上開民法767條
11 所有物返還請求權及同法定179條不當得利請求權之成立要
12 件之說明，原告之本件請求，即於法無據，為無理由。

13 六、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

14 七、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併
15 予駁回。

16 八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、抗辯、陳
17 述、攻擊防禦方法、所提出之其他證據，經核與判決之結果
18 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日

21 民事第一庭 法 官 郭文通

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日

26 書記官 林香如