臺灣花蓮地方法院民事判決

原　　告　花蓮縣政府
000000000000000000
法定代理人　徐榛蔚
訴訟代理人　簡燦賢律師
被　　告　花蓮區漁會
000000000000000000
法定代理人　簡光臺
訴訟代理人　邱一偉律師
被　　告　椿庭實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳嘉穎
000000000000000000
訴訟代理人　劉立鈞

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國108年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將所占有之花蓮縣○○市○○路00○0號房屋即花蓮漁港多功能漁業場館1樓南側廣場之如附圖一所示斜線部分所示3間建物及附屬設施及場地，及2樓之如附圖二所示之16間建物及附屬設施及場地遷讓返還予原告。

被告花蓮區漁會應自民國107年10月11日起至上開不動產返還原告之日止，按月給付原告新臺幣捌萬元。

被告椿庭實業股份有限公司應自民國107年10月11日起至上開不動產返還原告之日止，按月給付原告新臺幣捌萬元。

本判決第二、三項，被告花蓮區漁會、椿庭實業股份有限公司任一人為給付，於其給付範圍內，另一被告同免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：㈠被告應將所占有之花蓮縣○○市○○路00○0號房屋即花蓮漁港多功能漁業場館《包含本場館為二排白色建物。基地位於花蓮市○○段0○0號、6、6之1號共計3筆土地，基地面積（含廣場、綠地）6554平方公尺。場館面積2880平方公尺，營業總面積地板面積（不含露臺）1,967平方公尺，1樓為21營業單位，2樓為16營業單位》之建物及基地返還予原告。㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）173,292元，並自107年10月11日起至前項不動產返還日止，按月連帶給付原告86,646元。復於本院審理時變更聲明為：㈠被告應將所占有之花蓮縣花蓮市○○路00○0號房屋即花蓮漁港多功能漁業場館1樓南側廣場之如附圖一所示斜線部分所示3間建物及附屬設施及場地，及2樓之如附圖二所示之16間建物及附屬設施及場地（下合稱系爭建物）遷讓返還予原告；㈡被告花蓮區漁會應給付原告16萬元，及自107年10月11日起至系爭建物返還原告之日止，按月給付原告8萬元；㈢被告椿庭實業股份有限公司（下稱椿庭公司）應給付原告16萬元，及自107年10月11日起至系爭建物返還原告之日止，按月給付原告8萬元；㈣前兩項之給付，其中任一被告為給付者，另一被告於給付之範圍內同免責任。經核原告所為訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告花蓮區漁會於102年5月13日簽訂「花蓮漁港多功能漁業場館委託經營管理契約書」（下稱系爭A契約），由原告將花蓮漁港多功能漁業場館之土地、建物及各項設備，委託由被告花蓮區漁會經營管理，出租範圍包含場館二排白色建物、基地（即花蓮縣○○市○○段0○0○0○0○0地號土地），基地面積（含場廣、綠地）6554平方公

尺，場館面積2880平方公尺，營業總樓板面積（不含露台）為1,967平方公尺，1樓為21間建物，2樓為16間建物。系爭A契約約定委託管理期間為102年5月13日起至107年8月12日止，租金為每年1,039,752元。另系爭A契約第4條第4款約定，被告花蓮區漁會未申請續租或原告不同意續租時，被告花蓮區漁會應於契約期滿之日起60日內，將上述契約標的範圍之不動產點交由原告接管，並即遷出。又被告花蓮區漁會於系爭A契約委託經營期間屆滿前並未申請續租，故該契約已於107年8月12日期屆，期滿後依約被告花蓮區漁會有60日點交及接管之期間，即被告花蓮區漁會應於107年10月10日前將契約標的之不動產點交、返還原告，然被告花蓮區漁會均以為契約標的範圍不動產中之系爭建物為被告椿庭公司占有中而拒未返還。另被告花蓮區漁會未經原告同意，於102年11月20日與被告椿庭公司簽立2份「花蓮區漁會委託管理業務契約書」（下稱系爭B契約），將系爭建物委託被告椿庭公司管理，故被告椿庭公司為就該建物為直接占有人，被告花蓮區漁會為間接占有人。被告為無權占用系爭建物，爰依系爭A契約約定、民法第767條第1項規定，請求被告花蓮區漁會應將系爭建物遷讓返還予原告，及依民法第767條第1項規定，請求被告椿庭公司應將系爭建物遷讓返還予原告。又被告自107年10月11日起無權占用系爭建物，原告受有不能使用系爭建物之損害，被告獲得使用系爭建物之利益，另參酌被告間就系爭建物所定之系爭A契約約定每月被告椿庭公司所應繳予被告花蓮區漁會之數額共為115,500元，被告每月就系爭建物所獲得相當於租金之不當得利金額以8萬元計算，另因被告間就此構成不真正連帶債務，爰依民法第179條規定，請求被告給付自107年10月11日至107年12月10日間共2個月之相當於租金之不當得利金額16萬元，及自107年10月11日起至系爭建物返還之日止，按月給付原告8萬元之相當於租金之不當得利金額等語，並聲明：㈠被告應將所占有之系爭建物遷讓返還予原告；㈡被告花蓮區漁會應給付原

告16萬元，及自107年10月11日起至系爭建物返還原告之日止，按月給付原告8萬元；㈢被告椿庭公司應給付原告16萬元，及自107年10月11日起至系爭建物返還原告之日止，按月給付原告8萬元；㈣前兩項之給付，其中任一被告為給付者，另一被告於給付之範圍內同免責任。

二、被告花蓮區漁會則以：系爭A契約約定期間屆滿後被告花蓮區漁會未再占用系爭建物，被告花蓮區漁會並未獲得任何利益。至於系爭建物之前雖然委託被告椿庭公司管理，但是在107年7月31日被告間就系爭B契約之關係到期後，被告椿庭公司拒不返還系爭建物，被告椿庭公司係因侵權行為而繼續占有系爭建物，此與被告花蓮區漁會無關，被告椿庭公司並非被告花蓮區漁會之占有輔助人等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、被告椿庭公司則以：系爭建物為被告椿庭公司占有中，因被告椿庭公司與被告花蓮區漁會於102年11月20日簽約，合約期間為103年2月1日至111年11月31日共計9年。被告花蓮區漁會之王總幹事提示與原告簽訂之系爭A契約予被告椿庭公司，解釋需補作乙份與系爭A契約書相同日期之合約書以便業務檢查，王總幹事稱不影響原合約，被告椿庭公司始配合補此份備查資料。系爭B契約若到期日為107年7月31日短短4年7個月，根本無法回收投資金額，誰會簽立不合常理合約。被告椿庭公司沒有跟原告簽約，都是跟被告花蓮區漁會簽約，但原告都知道簽約到111年的事情。另外向日廣場因為105年5月颱風損害後就沒有修繕，到107年9月原告連電費都沒繳，所以被告椿庭公司沒有不當得利，被告椿庭公司從105年5月就有損失等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、原告與被告花蓮區漁會有於102年5月13日簽定系爭A契約，由原告委託被告花蓮區漁會經營管理原告所有之花蓮漁港多功能漁業場館，範圍包含場館二排白色建物、基地（即花蓮縣○○市○○段0○0○0○0○0地號土地），基地面積（含場廣、綠地）6554平方公尺，場館面積2880平方公尺，營業

總樓板面積（不含露台）為1,967平方公尺，1樓為21間建物，2樓為16間建物等（其中包括系爭建物），約定委託管理期間為102年5月13日起至107年8月12日止，租金為每年1,039,752元等節，有原告提出之契約書1份附卷可佐（見本院卷第8至23頁），應可信為真。

五、原告另主張系爭A契約約定之委託管理經營期間已屆滿，被告並未將系爭建物返還原告，故依系爭A契約約定、民法第767條第1項規定，請求被告將系爭建物返還予原告，並依民法第179條規定，請求被告給付不當得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：㈠被告是否有權占有系爭建物？原告請求被告遷讓返還系爭建物，有無理由？㈡原告得請求不當得利金額為何？茲分述如下：

㈠被告是否有權占有系爭建物？原告請求被告遷讓返還系爭建物，有無理由？

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。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條第1項定有明文。又主張有權占有之人，應就有合法占有權源之事實負舉證之責。另按對於物有事實上管領之力者，為占有人。地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。民法第940至941條亦有明定。又凡直接對於物有事實上之管領力者，謂之直接占有，自己不直接占有其物，而對於直接占有其物之人，本於特定之法律關係有返還請求權，因而對其物有間接管領力之占有，謂之間接占有，此種法律關係即為占有之媒介關係，且上述關係乃自外觀判斷之，故於成立該法律關係之契約經終止或無效時，亦可認有此項關係存在，亦即間接占有不因占有媒介關係之不生效力而受影響。間接占有係經由直接占有維持其對物之事實管領力，間接占有人亦為占有人，並取得占有之效果。另系爭A契約第4條第4款後段定明「乙方（即被告花蓮區漁會）未申請續租或甲

方（即原告）不同意續租時，乙方應於契約期滿之日起60日內，將契約標的範圍點交甲方接管，並即遷出，乙方不得異議，並主張任何權利或請求其他賠（補）償」（見本院卷第8頁背面）。

2.經查，由原告所提之系爭B契約書（見本院卷第24至27頁）內容，並參酌被告2人之陳述，可知被告花蓮區漁會確實與被告椿庭公司於102年11月20日簽訂系爭B契約，委託被告椿庭公司管理經營系爭建物等情，僅被告花蓮區漁會與椿庭公司間就委託管理期間係至107年7月31日或至111年11月31日（按：11月沒有31日）屆滿，被告間有爭執。然被告花蓮區漁會既將原告委託其管理經營之系爭建物再轉委託被告椿庭公司經營管理，則被告花蓮區漁會原自原告處取得對系爭建物之占有，後因被告間之系爭B契約法律關係，再由被告椿庭公司就系爭建物取得直接占有，被告花蓮區漁會部分依上開說明，係透過被告椿庭公司之直接占有維持其對系爭建物之事實管領力，應為間接占有人，且此乃以外觀判斷，不因上開占有媒介關係即系爭B契約法律關係之之後已不生效力或終止而受影響，亦即不論被告花蓮區漁會與椿庭公司間就系爭B契約之委託管理期間係至107年7月31日或至111年11月31日，均不影響被告椿庭公司為系爭建物之直接占有人，被告花蓮區漁會則為間接占有人之事實。

3.至於被告椿庭公司辯稱其與被告花蓮區漁會簽訂之系爭B契約委託管理期限係至111年11月31日，且原告亦知情等節，惟被告椿庭公司並未提出任何原告已知悉及同意被告椿庭公司可占有系爭建物至111年間之相關事證，自難認其此部所辯為真實，是本院認被告椿庭公司應屬無權占有系爭建物，另被告花蓮區漁會亦不否認其與原告間之系爭A契約之委託管理期限已於107年8月12日屆至，並未申請續租等，是被告花蓮區漁會就系爭建物之間接占有亦屬無權占有。據此，原告依民法第767條第1項規定及系爭A契約第4條第4款後段規定請求被告花蓮區漁會，及依民法第767條第1項規定請求被

告椿庭公司，將系爭建物遷讓返還原告等，為有理由，應予准許。

㈡原告得請求不當得利金額為何？

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，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，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，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

2.被告無權占用系爭建物，業認定如前，另由系爭B契約約定可知，被告至少自103年間即占用系爭建物，並於107年8月13日起即無合法占有權源，是被告自因此受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，則原告依民法第179條前段規定，請求返還不當得利，自屬有據。另就請求金額部分，查原告係請求自107年10月11日至107年12月10日間共2個月之相當於租金之不當得利金額16萬元，及自107年10月11日起至系爭建物返還之日止，按月給付原告8萬元之相當於租金之不當得利金額等，參酌被告間所定之系爭B契約約定之就系爭建物繳交之管理費為每月19,500元及96,000元，是原告請求相當於租金之不當得利金額每月為8萬元，尚屬合理。又由上開系爭A契約第4條第4項後段規定，被告花蓮區漁會應於契約期滿即107年8月12日起60日內將系爭建物點交予原告接管，故原告請求不當得利期間起算之始日應為107年8月12日起60日後之107年10月11日，是原告請求自107年10月11日起至被告返還系爭建物之日止，按月給付原告8萬元之相當於租金之不當得利金額部分，為有理由，逾此部分則無理由。

3.又按不真正連帶債務係指數債務人具有同一目的，本於各別發生之原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。查被告椿庭公

司係因系爭B契約法律關係而直接占有系爭建物，另被告花蓮區漁會則基於系爭B契約法律關係及被告椿庭公司之占有而為間接占有人，故渠等獲得相當於租金之利益，並致系爭建物所有權人即原告無法對系爭建物範圍為使用收益，而受有同額之損害，被告2人所負上開不當得利債務具有同一目的，經核本於各別發生之原因，對債權人即原告各負全部給付之義務，構成不真正連帶債務，是被告任一人為給付時，另一人應於其給付金額範圍內，同免其義務。

4.綜上，原告請求被告自107年10月11日起至系爭建物返還原告之日止，按月給付原告8萬元之相當於租金之不當得利金額，如其中一人已為給付，他人於給付範圍內免為給付等，為有理由。逾此部分之請求，則屬無憑，不應准許。

六、從而，原告依系爭A契約第4條第4款後段約定，民法第767條第1項及第179條後段規定，請求㈠被告應將所占有之系爭建物遷讓返還予原告；㈡被告花蓮區漁會應自107年10月11日起至系爭建物返還之日止，按月給付原告8萬元；㈢被告椿庭公司應自107年10月11日起至系爭建物返還之日止，按月給付原告8萬元；㈣前兩項之給付，其中任一被告為給付者，另一被告於給付之範圍內同免責任等，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經核均與結論之判斷，不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

民事庭　　法　官　鍾志雄

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　　5　　月　　22　　日

書記官　賴心瑜