

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第282號

原告 凱德唐股份有限公司

法定代理人 陳玉琴

訴訟代理人 林梅玉律師

戴見草律師

被告 富勝文創開發有限公司

法定代理人 鄧任鈞

被告 福勵經營管理顧問有限公司

法定代理人 倪齊嵩

被告 樂活商旅事業有限公司

法定代理人 張詩迎

上 三 人

01 訴訟代理人 徐鈴茱律師

02 謝以涵律師

03 林石猛律師

04 複代理人 高鈺婷律師

05 被 告 君鴻國際酒店股份有限公司

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 法定代理人 張慶輝

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 訴訟代理人 葛光輝律師

12 馬思評律師

13 被 告 宜果旅館有限公司

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 法定代理人 徐林富玉

17 0000000000000000

18 訴訟代理人 范仲良律師

19 複代理人 王俊凱律師

20 被 告 山姆展業有限公司

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 法定代理人 林瑞賢

24 訴訟代理人 許惠珠律師

25 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111 年3月28日

26 言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 一、被告富勝文創開發有限公司應將附表二編號1-1 、1-2 、2

29 、3 、4 、5、6 、7 所示之建物均騰空遷讓返還予原告，

30 並將編號48、49、50號高速電梯返還予原告，另給付原告新

31 臺幣參佰玖拾參萬玖仟壹佰捌拾元，及自民國一〇九年三月

一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告福勵經營管理顧問有限公司應將附表二編號8、9、10、11、5所示之建物均騰空遷讓返還予原告，並將編號48、49、50號高速電梯返還予原告，另給付原告新臺幣參佰玖拾參萬伍仟參佰零捌元，及自民國一〇九年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告君鴻國際酒店股份有限公司應將附表四編號8、10、12、14、16、26、30、42之建物騰空遷讓返還予原告，並自民國一〇八年七月十二日起至返還建物之日止，按月給付原告新臺幣捌萬元。

四、被告宜果旅館有限公司應給付原告新臺幣柒佰玖拾壹萬陸仟陸佰伍拾元，及其中新臺幣肆拾參萬伍仟肆佰捌拾參元自民國一〇九年三月一日起，其餘新臺幣柒佰肆拾捌萬壹仟壹佰陸拾柒元自民國一〇九年十二月二十四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被告山姆展業有限公司應將附表四編號20、21、22、24、28、32、34、40、41、42、43、44之建物騰空遷讓返還予原告。

六、被告樂活商旅事業有限公司應將附表三、附表四、附表二編號5所示之建物騰空遷讓返還予原告，並給付原告新臺幣壹佰玖拾壹萬伍仟貳佰壹拾陸元，及自民國一〇九年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

七、訴訟費用之負擔如附表五所示。

八、本判決第一至六項，於原告各以附表六編號1至6所示之金額，或同額之第一商業銀行股份有限公司發行之二年期不計名可轉讓定存單為附表六編號1至6所示之被告供擔保後，得假執行，但附表六編號1至6所示之被告如各以附表六編號1至6所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告之法定代理人於訴訟繫屬中由莊自立變更為陳玉

01 琴，被告山姆展業有限公司（下稱山姆公司）之法定代理人
02 於訴訟繫屬中由孫國欽變更為林瑞賢；被告樂活商旅事業有
03 限公司（下稱樂活公司）之法定代理人於訴訟繫屬中變更為
04 張詩迎，有經濟部函文、原告公司、山姆公司之基本資料、
05 樂活公司之公司變更登記表附卷可稽〔見本院108年度重訴
06 字第282號卷六（下稱重訴卷六）第11頁、重訴卷三第300-
07 7、300-9頁、本院108年度補字第864號卷（下稱補字卷）第
08 725頁〕，分別由原告公司之新任法定代理人陳玉琴、山姆
09 公司之新任法定代理人林瑞賢、原告聲明承受訴訟（見重訴
10 卷六第85頁、重訴卷三第300-4頁、補字卷第427頁），核均
11 與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 、2項及第176 條規
12 定相符，應予准許。

13 二、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；
14 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算
15 人，在執行職務範圍內，為公司負責人；有限公司之清算，
16 以全體股東為清算人，但公司法或章程另有規定或經股東決
17 議，另選清算人者，不在此限；股份有限公司之清算，以董
18 事為清算人，但公司法或章程另有規定或股東會另選清算人
19 外，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2 項、第1
20 13 條準用第79條、第322條第1項各有明文。查被告宜果旅
21 館有限公司（下稱宜果公司）業於民國110 年2月25日經唯
22 一股東徐林富玉同意解散，並選任徐林富玉為清算人，經高
23 雄市政府以110年3月8日高市府經商公字第1105079760號函
24 准解散登記，尚未向法院聲報清算完結等情，有被告公司登
25 記基本資料、變更登記表、股東同意書在卷可參（見重訴卷
26 六第17、21-23頁），並為宜果公司陳報在卷（見重訴卷六
27 第65頁）；另被告君鴻國際酒店股份有限公司（下稱君鴻公
28 司）亦經高雄市政府以108 年7 月9 日高市府經商公字第10
29 85268150號函准解散登記，其清算人張慶輝已向本院呈報為
30 清算人，此有公司變更登記表、公司基本資料、本院繫屬查
31 詢在卷可按〔見補字卷第739、重訴卷一第75頁、108年度審

重訴字第186號卷（下稱審重訴卷）第37頁〕，並經本院調取108 年度司司字第117 號卷確認無訛，又清算人之職務包括了結現務、收取債權、清償債務等（公司法第113條、334條準用第84條），原告對宜果公司、君鴻公司提起之本件訴訟，應屬清算事務之範圍，是宜果、君鴻公司之清算事務尚未實質辦理完竣，法人格在清算事務之必要範圍內，仍視為存續，且應分別由清算人張慶輝、徐林富玉為君鴻、宜果公司之法定代理人。又宜果公司清算前之法定代理人亦為徐林富玉，法定代理人同一，故無承受訴訟問題。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1 項定有明文。本件原告原對君鴻公司訴請遷讓返還附表四編號8 、10、12、14、16、26、30、42之房屋，並請求君鴻公司自108 年7 月12日起至返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣（下同）8 萬元之相當於租金不當得利，嗣原告於111年2 月21日當庭撤回對君鴻公司不當得利之請求（見重訴卷六第50頁），核屬撤回訴之一部，惟君鴻公司業為本案之言詞辯論，並表示不同意原告一部撤回起訴（見重訴卷六第50頁），故不生撤回之效力，本院仍應續行審理、判決。

四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項但書第2 款定有明文。本件原告於起訴狀送達被告後，變更訴之聲明如附表一所示，核其變更前、後所據之基礎事實同一，雖被告福勵經營管理顧問有限公司（下稱福勵公司）、富勝文創開發有限公司（下稱富勝公司）、樂活公司不同意原告之變更，揆諸前揭規定，仍應准許。

五、按訴訟標的之一部或以一訴主張之數項標的，其一達於可為裁判之程度者，法院得為一部之終局判決；本訴或反訴達於可為裁判之程度者亦同，民事訴訟法第382 條定有明文。本件被告君鴻公司、福勵公司於訴訟繫屬中提起反訴，惟就本訴部分已達於可為裁判之程度，爰依前開規定，先就本訴部

01 分為一部之終局判決。

02 六、再按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度
03 於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟
04 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟
05 之終結者，法院得駁回之。民事訴訟法第196 條第1 項、第
06 2 項前段定有明文。查原告於108年7 月24日起訴，有起訴
07 狀可稽（見補字卷第9頁），福勵、君鴻公司先後於110年6
08 月25日、7月1日，以原告指示訴外人高雄85大樓管理委員會
09 （下稱高雄85大樓管委會）自108年8月21日起停止供電予福
10 勵公司，導致福勵、君鴻公司放置在福勵公司冷凍庫內之備
11 料報廢、福勵公司之餐廳無法營業而受有損害，原告應負侵
12 權行為損害賠償責任為由，對原告提起反訴，請求原告賠償
13 福勵、君鴻公司各500萬元、469萬5519元本息（見重訴卷四
14 第219、403頁），本院於110年12月20日以反訴不合法，裁
15 定駁回福勵、君鴻公司之反訴（見重訴卷五第345-349、365
16 -368頁），福勵、君鴻公司抗告後，又經臺灣高等法院高雄
17 分院於111年2月25日以111年度抗字第42號、64號裁定駁回
18 抗告，福勵、君鴻公司不服而提起再抗告（見重訴卷六第27
19 3頁），詎再抗告仍繫屬最高法院中，本院於111 年3 月28
20 日就本訴進行言詞辯論，針對修正之兩造爭執、不爭執事項
21 詢問兩造意見時，君鴻、福勵公司忽然提出將反訴之請求於
22 本訴為抵銷抗辯之防禦方法（見重訴卷六第396、397頁），
23 此時距原告起訴時已2年8月，顯然不符適時提出主義。又其
24 主張之停止供電於108年8月21日即發生，君鴻、福勵公司均
25 有委任專業律師為訴訟代理人，自非不能於訴訟初期或中期
26 即提出抵銷抗辯，況其於110年6月25日、7月1日已選擇提出
27 反訴，在本院、臺灣高等法院高雄分院陸續裁定駁回其反訴
28 後，仍循抗告、再抗告救濟，乃竟於再抗告仍未決，本訴部
29 分即將審結之際，提出此項抗辯，應屬重大過失逾時提出。
30 復審酌其抵銷請求之金額甚鉅，損害範圍、金額均需調查究
31 明，勢必妨害本訴部分之終結，君鴻、福勵公司刻意在本訴

即將審結之際，提出該抵銷抗辯，自有延滯訴訟意圖，本院爰依民事訴訟法第196條第2項規定，駁回君鴻、福勵公司此項防禦方法，毋庸審究其抵銷抗辯有無理由。

貳、實體部分：

一、原告主張：

- (一)原告經由本院105 年度司執字第158826號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍定原為君鴻公司所有、含附表二、三、四所示建物在內之不動產，原告並於108 年3 月29日取得權利移轉證書，於108 年5 月7 日完成所有權移轉登記。
- (二)然君鴻公司前於104年8月18日即將附表二編號1-1 、1-2 、2 、3 、4 、6 、7 所示之建物及編號48、49、50號高速電梯3 部出租予富勝公司，作為經營觀景服務、商品展售、場地租賃及活動辦理等用途；將附表二編號編號8 、9 、10、11所示之建物及編號48、49、50號高速電梯3 部出租予福勵公司，作為經營管理餐飲、飲宴等營運用途，另將附表三、四所示之建物出租予樂活公司，作為客房經營管理之用。君鴻公司並於同日分別與富勝公司、福勵公司、樂活公司分別簽訂85大樓文創租賃合約書（下稱乙租約）、85大樓餐飲宴會廳租賃合約書（下稱丙租約）、85大樓商旅租賃合約書（下稱甲租約），乙租約約定租期自104 年8 月18日起至124 年8 月17日止共20年，合約期間屆滿時，除雙方另有約定外，合約自動延長，每月租金115 萬2026元（含稅），富勝公司並應支付相當於1 個月租金之押金。丙租約約定租期自104 年8 月18日起至124 年8 月17日止共20年，合約期間屆滿時，除雙方另有約定外，合約即自動延長，每月租金115 萬904 元（含稅），福勵公司並應支付相當於1 個月租金之押金。甲租約約定租期自104 年8 月18日起至124 年8 月17日止共20年，每月租金56萬112 元，樂活公司並應支付相當於1 個月租金之押金。甲、乙、丙租約均經公證，且君鴻公司自104 年8 月18日起，已依約將前揭各租賃物交付富勝、福勵、樂活公司占有。

01 (三)樂活公司承租附表三、四之建物後，又於104年12月30日與
02 君鴻公司簽訂租賃合約書，將附表四編號8、10、12、14、
03 16、26、30、42之建物出租予君鴻公司，約定租期自105年
04 1月1日起至雙方以書面文件通知另一方終止日止，每月租
05 金為8萬元，押金8萬元，樂活公司並自105年1月1日
06 起，將上開租賃物交付君鴻公司占有。樂活公司另於106年8
07 月15日將附表四編號20、21、22、24、28、32、34、40、4
08 1、42、43、44之建物出租予訴外人林瑞賢，並與其簽訂房
09 屋租賃契約書，約定租賃期間自106年7月1日起至111年
10 6月30日止共5年，每月租金14萬3000元，自簽約日起滿3
11 年至租約有效期間終日止之租金為原租金調漲3%，押金為
12 42萬9000元，該租賃契約並經公證，且樂活公司自106年7
13 月1日起已依約將租賃物交付林瑞賢占有，林瑞賢又將上開
14 租賃物交付山姆公司占有。嗣樂活公司於107年6月12日再
15 將附表三所示之建物出租予宜果公司，並與其簽訂房屋租賃
16 合約書，約定租期自107年7月1日起至112年6月30日止
17 共5年，第一至三年每月租金為50萬元，第四至五年每月租
18 金於第三年屆滿前6個月，由雙方協議按年以3%之比率調
19 升，宜果公司應給付相當於2個月租金之押金100萬元。該
20 租賃契約有經公證，且樂活公司自107年7月1日起已依約
21 將租賃物交付宜果公司占有。

22 (四)原告於108年3月29日取得附表二、三、四所示建物所有權
23 後，依民法第425條第1項買賣不破租賃規定，甲、乙、丙
24 租約對於原告仍繼續存在，由原告繼受君鴻公司之出租人權
25 利、義務。原告遂於108年4月10日以附表七編號1、2、3所
26 示之存證信函，分別通知富勝、福勵、樂活公司（下稱富勝
27 等三家公司）108年3月29日以後之租金應向原告繳納，押金
28 亦應移轉原告，各該存證信函均於104年4月11日送達富勝等
29 三家公司，惟富勝等三家公司均未向原告給付，原告又於10
30 8年5月3日或6日以附表七編號4、5、6所示之存證信函，再
31 次通知富勝等三家公司，富勝等三家公司仍未給付，原告再

於108年6月3日以附表七編號7、8、9所示之存證信函向富勝等三家公司催告，富勝等三家公司雖推由君鴻公司寄送租金支票予原告，但該租金支票之金額17萬9916元，與甲、乙、丙租約之租金相差甚遠，非符合債之本旨之給付，不生提出之效力，原告遂將該租金支票退還君鴻公司，此後原告再於108年6月29日以附表七編號20、21、22所示之存證信函，催告富勝等三家公司已積欠達2個月租金，函到10日內應繳清，否則即終止租約，不另通知，該存證信函均於108年7月1日送達富勝等三家公司，惟仍未獲置理，已符合民法第440條第1、2項、土地法第100條第3款所定以押金抵償外，積欠租金達2個月以上之租約終止要件，故甲、乙、丙租約皆於催告期間屆滿時即108年7月11日生終止效力。

(五)甲、乙、丙租約既於108年7月11日終止，富勝等三家公司依民法第455條規定，自應返還租賃之建物及高速電梯予原告，詎富勝等三家公司竟拒不返還，持續占有前揭租賃物至今。又附表二編號5之建物並非甲、乙、丙租約之租賃標的，但富勝等三家公司卻無權占有該建物，作為辦公室至今，縱為甲、乙、丙租約之租賃標的，富勝等三家公司亦因租約已終止而無權再占有該建物，富勝等三家公司無法律上正當權源占有使用前述建物、高速電梯、附表二編號5建物，原告自得依民法第767條第1項前段或第455條規定，請求富勝、福勵、樂活公司騰空遷讓返還前述租賃物、附表二編號5建物，並給付108年3月29日至7月11日止積欠之租金各393萬9180元、393萬5308元、191萬5216元。

(六)樂活公司在甲合約終止後，既無權占用附表三、四所示之建物，則向樂活公司承租之宜果公司、君鴻公司、林瑞賢，自亦無權占有前述承租之建物，但除宜果公司於109年12月8日聲明於109年11月5日不再使用附表三所示建物，故自109年11月6日起未再占有使用附表三建物外，君鴻公司至今仍無權占有附表四編號8、10、12、14、16、26、30、42之建物，山姆公司至今仍無權占有附表四編號20、21、22、2

01 4、28、32、34、40、41、42、43、44所示之建物，原告自
02 得依民法第767條第1項前段規定，請求君鴻公司、山姆公司
03 騰空遷讓返還。又君鴻、宜果公司自108年7月12日無權占有
04 前述建物，受有相當於租金之不當得利，原告併得依民法第
05 179條規定，請求君鴻公司給付自108年7月12日起，按月8萬
06 元計算之相當於租金不當得利；請求宜果公司給付108年7月
07 12日至109年11月5日為止，按月租金50萬元計算之不當得利
08 金791萬6650元。

09 (七)為此提起本訴，訴之聲明、請求權基礎均如附表一所示。

10 二、被告之答辯：

11 (一)富勝、福勵、樂活、君鴻公司均辯以：

12 1.原告經由拍賣，自108年3月29日起取得原為君鴻公司所有
13 之附表二、三、四建物之所有權，且此後依民法第425條第
14 1項買賣不破租賃規定，富勝等三家公司與君鴻公司所簽訂
15 經公證之甲、乙、丙租約，對於原告仍繼續存在，由原告繼
16 受君鴻公司之出租人權利、義務。故富勝公司係基於乙租
17 約，有權占有附表二編號1-1、1-2、2、3、4、6、7
18 所示之建物及編號48、49、50號高速電梯；福勵公司則係基
19 於丙租約，有權占有附表二編號編號8、9、10、11所示之
20 建物及編號48、49、50號高速電梯；樂活公司則係基於甲租
21 約，有權占有附表三、四所示之建物。惟原告主張富勝等三
22 家公司積欠租金，已合法終止甲、乙、丙租約等情，並非事
23 實，實則富勝等三家公司均已預將至租期屆至為止之全部租
24 金繳給君鴻公司，君鴻公司亦已將租金交給原告，但後續雙
25 方因應客觀環境變更，看好未來市場發展，並基於互惠考
26 量，於108年3月間協議變更租金，並就後續每月之租金，依
27 照約定租金金額與舊租金金額間之差額，以多退少補方式，
28 增加或退還（扣除）富勝等三家公司公司預先給付之租金，
29 協議變更後之租金計算方式均調整為「乙方（按：富勝等三
30 家公司）營業收入之11%，實際金額需以富勝等三家公司當
31 月401表上所載營業收入為計算基準」。嗣君鴻公司已於108

01 年6月13日以附表七編號10所示之存證信函，代富勝等三家
02 公司將17萬9916元之租金支票寄送予原告，詎原告竟於108
03 年6月18日該租金支票退還君鴻公司，君鴻公司於108年6月2
04 4日再次寄送該租金支票予原告，仍遭原告於108年6月28日
05 退還，原告拒絕受領富勝等三公司之租金給付，故富勝等三
06 家公司並無遲延給付租金，則原告終止甲、乙、丙租約並不
07 合法，不生終止之效力。甲、乙、丙租約既仍有效，富勝等
08 三家公司持續占有使用上開租賃物至今，自屬有權占有，原
09 告依民法第455條或第767條第1項、如附表一所示甲乙、丙
10 租約相關條款，請求富勝等三公司騰空遷讓返還上開租賃
11 物，為無理由。

12 2.附表二編號5之建物，係富勝等三家公司與君鴻公司於104年
13 8月18日簽訂租賃契約後，方因使用上之便利性、承租範圍
14 完整性等考量下，額外以口頭約定方式，於租賃契約中原租
15 賃範圍外增補而納入，故於租賃契約中並未記載。故富勝等
16 三家公司是本於與君鴻公司之租賃契約，取得附表二編號5
17 建物之合法占有權源並實際使用，原告請求騰空遷讓返還，
18 亦無理由。

19 3.君鴻公司將附表三、四建物出租予樂活公司後，樂活公司又
20 將其中附表四編號8、10、12、14、16、26、30、42建物轉
21 租予君鴻公司，約定租期自105 年1月1 日起至雙方以書面
22 文件通知另一方終止日止，每月租金為8 萬元，押金8 萬
23 元，樂活公司並自105 年1 月1 日起，將上開租賃物交付君
24 鴻公司占有，故君鴻公司為合法轉租之次承租人，有權占有
25 上述建物，並無不當得利。縱為無權占有而受有相當於租金
26 之不當得利，惟高雄85大樓管委會在原告指示下，自108年8
27 月21日晚間起，停止附表二、四建物及編號48、49、50號高
28 速電梯之水電、空調，且禁止君鴻公司人員使用電梯、樓梯
29 至今，則君鴻公司雖仍占有附表四編號8、10、12、14、1
30 6、26、30、42建物，但無法實質利用上開建物，不當得利
31 金自應減少或免予收取。

01 4.並均聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (二)宜果公司以：不爭執自107年7月1日起至109年11月5日止，
04 占有使用附表三之建物，惟附表三之建物係由君鴻公司出租
05 予樂活公司，樂活公司經君鴻公司同意後，再轉租予伊，宜
06 果公司於107年6月12日與樂活公司簽訂租賃契約並經公
07 證，租期自107年7月1日起至112年6月30日止，每月租
08 金50萬元（含稅），故伊為合法轉租之次承租人，有權占有
09 附表三之建物，並無不當得利。縱伊為無權占有，應返還相
10 當於租金之不當得利，惟原告與樂活公司就附表三、四建物
11 簽訂之甲租約，係約定每月租金為56萬112元，其中附表三
12 之建物租金應僅28萬56元，則原告向伊請求按每月50萬元計
13 算相當於租金之不當得利，自有未合，應僅得請求按每月28
14 萬56元計算等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判
15 決，願供擔保請准宣告假執行。

16 (三)山姆公司辯以：不爭執自106年7月1日起占有使用附表四編
17 號20、21、22、24、28、32、34、40、41、42、43、44之建
18 物至今，惟上述建物係林瑞賢向樂活公司承租後，林瑞賢再
19 委託山姆公司管理，故山姆公司並非無權占有。樂活公司與
20 林瑞賢係於106年8月15日簽訂租賃契約書，租賃期間約定
21 自106年7月1日起至111年6月30日止共5年，是原告請
22 求遷讓返還上述建物，並無理由等語。並聲明：原告之訴駁
23 回。如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

24 三、兩造不爭執事項：

25 (一)原告經由系爭執行事件，拍定原為君鴻公司所有、詳如補字
26 卷447-569頁權利移轉證書所列之不動產，含附表二、三、
27 四所示建物在內，原告並於108年3月29日取得權利移轉證
28 書，108年5月7日完成所有權移轉登記。

29 (二)君鴻公司與富勝公司前於104年8月18日簽訂審重訴卷195-
30 207頁之乙租約，約定君鴻公司將如附表二編號1-1、1-2
31 、2、3、4、6、7之建物、編號48、49、50號高速電梯

3 部，出租予富勝公司作為經營觀景服務、商品展售、場地租賃及活動辦理等用途，租期自104 年8 月18日起至124 年8 月17日止共20年，合約期間屆滿時，除雙方另有約定外，本合約即自動延長。每月租金115 萬2026元（含稅），富勝公司應支付相當於1 個月租金之押金。乙租約並經公證（審重訴卷193-194 頁），且君鴻公司自104 年8 月18日起已依約將租賃物交付富勝公司占有至今。

(三)君鴻公司與福勵公司於104 年8 月18日簽訂審重訴卷211-223 頁之丙租約，約定君鴻公司將如附表二編號8 、9 、10、11之建物、編號48、49、50號高速電梯3 部，出租予福勵公司作為經營管理餐飲、飲宴等營運用途，租期自104 年8 月18日起至124 年8 月17日止共20年，合約期間屆滿時，除雙方另有約定外，本合約即自動延長。每月租金115 萬904 元（含稅），福勵公司應支付相當於1 個月租金之押金。丙租約並經公證（審重訴卷209-210頁）。且君鴻公司自104 年8 月18日起已依約將租賃物交付福勵公司占有至今。

(四)君鴻公司與樂活公司於104 年8 月18日簽訂審重訴卷185-192 頁之甲租約，約定君鴻公司將其所有附表三、四所示之建物出租予樂活公司作為客房經營管理之用，租期自104 年8 月18日起至124 年8 月17日止共20年，每月租金56萬112 元，樂活公司應支付相當於1 個月租金之押金。該租賃契約並經公證（審重訴卷183-184頁）。且君鴻公司自104 年8 月18日起已依約將租賃物交付樂活公司占有至今。

(五)樂活公司與君鴻公司於104 年12月30日簽訂補字卷761-767 之租賃合約書，約定樂活公司將附表四編號8 、10、12、14、16、26、30、42之建物出租予君鴻公司，作為君鴻公司之員工宿舍使用，租期自105 年1 月1 日起至雙方以書面文件通知另一方終止日止，每月租金為8 萬元，押金8 萬元。且樂活公司自105 年1 月1 日起已依約將租賃物交付君鴻公司占有至今。

(六)樂活公司與宜果公司於107 年6 月12日簽訂審重訴卷111-11

01 9 之房屋租賃合約書，約定樂活公司將附表三所示之建物出
02 租予宜果公司用以經營旅館，租期自107 年7 月1 日起至11
03 2 年6 月30日止共5 年，第一至三年每月租金為50萬元，第
04 四至五年每月租金於第三年屆滿前6 個月，由雙方協議按年
05 以3 % 之比率調升，宜果公司應給付相當於2 個月租金之押
06 金100 萬元。該租賃契約並有經公證（審重訴卷107-109
07 頁）。且樂活公司自107 年7 月1 日起已依約將租賃物交付
08 宜果公司占有。

09 (七)樂活公司與林瑞賢於106 年8 月15日簽訂重訴卷三41-61 頁
10 之房屋租賃契約書，約定樂活公司將附表四編號20、21、2
11 2、24、28、32、34、40、41、42、43、44之房屋出租予訴
12 外人林瑞賢，租賃期間自106 年7 月1 日起至111 年6 月30
13 日止共5 年，每月租金14萬3000元，自簽約日起滿3 年至租
14 約有效期間終日止之租金為原租金調漲3 % ，押金為42萬90
15 00元，該租賃契約並經公證（重訴卷三37-39 頁）。且樂活
16 公司自106 年7 月1 日起已依約將租賃物交付林瑞賢占有。
17 林瑞賢又將上開租賃物交付山姆公司占有至今。

18 (八)附表二編號5 之建物，富勝、福勵、樂活公司自104年8 月1
19 8日起共同占有至今。

20 (九)甲、乙、丙租約在108 年3 月29日原告取得附表二、三、四
21 所示建物所有權後，依民法第425 條第1 項規定，對於原告
22 仍繼續存在，由原告繼受君鴻公司之出租人權利、義務。

23 (十)原告於108 年4 月10日寄送補字卷243-247 頁之存證信函
24 （附表七編號1）予富勝公司及君鴻公司，均於108 年4 月1
25 1日送達；原告又於108 年5 月6 日寄送補字卷249- 251頁
26 之存證信函（附表七編號6）予富勝公司，於108 年5 月7
27 日送達；原告復於108 年6 月3 日寄送補字卷253 頁之存證
28 信函（附表七編號7）予富勝公司，於108年6 月4 日送達；
29 原告再於108 年6 月14日寄送補字卷255、257 頁之存證信
30 函（附表七編號11）予富勝公司，於108 年6 月14日送達；
31 另於108 年6 月29日寄送補字卷第259-263 頁之存證信函

(附表七編號21) 予富勝公司，於108 年7 月1 日送達。

(ㄊ)原告於108 年4 月10日寄送補字卷265-269 頁之存證信函
(附表七編號3) 予福勵公司及君鴻公司，均於108 年4 月1
1日送達；原告又於108 年5 月3 日寄送補字卷271-273 頁
之存證信函(附表七編號5) 予福勵公司，於108 年5 月6
日送達；原告復於108 年6 月3 日寄送補字卷275 頁之存證
信函(附表七編號8) 予福勵公司，於108年6 月4 日送達。
原告再於108 年6 月14日寄送補字卷277-279頁之存證信函
(附表七編號12) 予福勵公司，於108 年6 月14日送達；原
告另於108 年6 月29日寄送補字卷第281-285 頁之存證信函
(附表七編號20) 予福勵公司，於108 年7 月1 日送達。

(ㄋ)原告於108 年4 月10日寄送補字卷287-291 頁之存證信函
(附表七編號2) 予樂活公司及君鴻公司，均於108 年4 月1
1日送達；原告又於108 年5 月3 日寄送補字卷293 、295
頁之存證信函(附表七編號4) 予樂活公司，於108 年5 月6
日送達；原告復於108 年6月3 日寄送補字卷297 頁之存證
信函(附表七編號9) 予樂活公司，於108 年6 月4 日送
達；原告再於108 年6 月14日寄送補字卷299-301 頁之存證
信函(附表七編號13) 予樂活公司，於108 年6 月14日送
達；另於108 年6 月29日寄送補字卷第303-307 頁之存證信
函(附表七編號22) 予樂活公司，於108 年7 月1 日送達。

(ㄌ)君鴻公司於108 年6 月13日將重訴卷二65-66 頁之存證信函
(附表七編號10) 及重訴卷二67頁之支票一併寄送予原告，
原告於108 年6 月14日收受後，於108 年6 月18日以重訴卷
69-72 頁之存證信函(附表七編號14) 回覆並檢還該支票予
君鴻公司。

(ㄍ)富勝公司於108 年6 月20日寄送重訴卷二75-76 頁之存證信
函(附表七編號15) 予原告，原告已收受該存證信函。

(ㄍ)福勵公司於108 年6 月20日寄送重訴卷二79-80 頁之存證信
函(附表七編號16) 予原告，原告已收受該存證信函。

(ㄎ)樂活公司於108 年6 月20日寄送重訴卷二83-84 頁之存證信

01 函（附表七編號17）予原告，原告已收受該存證信函。

02 (七)君鴻公司於108 年6 月24日將重訴卷二87-89 頁存證信函
03 （附表七編號18）及重訴卷二90頁之支票一併寄送予原告，
04 並副知富勝、福勵、樂活公司，原告於108 年6 月25日收受
05 後，於108 年6 月28日以重訴卷二93-95 頁之存證信函（附
06 表七編號19）回覆並檢還該支票予君鴻公司，並副知富勝、
07 福勵、樂活公司，君鴻公司已收受，富勝、福勵、樂活公司
08 均已於108 年7 月1 日收受。

09 (六)宜果公司於109 年12月8 日具狀向本院、原告、樂活公司聲
10 明於109 年11月5 日決定不再使用附表三所示建物，故自10
11 9 年11月6 日起未再占有使用附表三建物。

12 (五)附表二、三、四所示之建物及編號48、49、50高速電梯，自
13 108 年3 月29日起係供營業之用，但附表二、四所示之建物
14 及編號48、49、50號高速電梯，自108 年8 月21日晚間起遭
15 高雄85大樓管委會停止供水、電、空調至今。

16 (四)附表二、三、四所示之建物，附近周遭生活機能、交通情形
17 如原告109 年6 月19日民事準備（五）暨調查證據狀所載
18 （重訴卷二第259 、289-297 頁）。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)原告與富勝公司之租約，是否已合法終止？終止日？

21 (二)原告請求富勝公司遷讓返還附表二編號1-1 、1-2 、2 、
22 3、4 、5 、6 、7 所示之建物、編號48、49、50號高速電
23 梯，有無理由？

24 (三)原告請求富勝公司給付108 年3 月29日至7 月11日止積欠之
25 租金393 萬9180元，有無理由？富勝公司抗辯在108 年3 月
26 間（29日以前），已與君鴻公司協議調整租金，或已將至租
27 期屆滿為止之租金預繳予君鴻公司，君鴻公司並已轉交原
28 告，是否屬實？

29 (四)原告與福勵公司之租約，是否已合法終止？終止日？

30 (五)原告請求福勵公司遷讓返還附表二編號8 、9 、10、11、5
31 所示之建物、編號48、49、50號高速電梯，有無理由？

01 (六)原告請求福勵公司給付108 年3 月29日至7 月11日止積欠之
02 租金393 萬5308元，有無理由？福勵公司抗辯在108 年3 月
03 間（29日以前），已與君鴻公司協議調整租金，或已將至租
04 期屆滿為止之租金預繳予君鴻公司，君鴻公司並已轉交原
05 告，是否屬實？

06 (七)原告與樂活公司之租約，是否已合法終止？終止日？

07 (八)原告請求樂活公司遷讓返還附表三、四、附表二編號5 所示
08 之建物，有無理由？

09 (九)原告請求樂活公司給付108 年3 月29日至7 月11日止積欠之
10 租金191 萬5216元，有無理由？樂活公司抗辯在108 年3 月
11 間（29日以前），已與君鴻公司協議調整租金，或已將至租
12 期屆滿為止之租金預繳予君鴻公司，君鴻公司並已轉交原
13 告，是否屬實？

14 (十)原告請求君鴻公司遷讓返還附表四編號8 、10、12、14、1
15 6、26、30、42所示之建物，及自108 年7 月12日起，按月8
16 萬元之相當於租金不當得利，有無理由？君鴻公司抗辯自10
17 8 年8 月21日起至今，遭高雄85大樓管委會斷水斷電及禁止
18 使用85大樓電梯、樓梯，而無法實質利用上開建物，相當於
19 租金不當得利金額應減少或不收取，有無理由？

20 (十一)原告請求山姆公司遷讓返還附表四編號20、21、22、24、2
21 8、32、34、40、41、42、43、44所示之房屋，有無理由？

22 (十二)原告請求宜果公司給付108 年7 月12日至109 年11月5 日止
23 之相當於租金不當得利，有無理由？金額若干？

24 五、本院之判斷：

25 (一)原告與富勝等三家公司之甲、乙、丙租約，業於108年7月11
26 日終止：

27 1.按承租人應依約定日期，支付租金，無約定者，依習慣，無
28 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，如租金分期支付
29 者，於每期屆滿時支付之，如租賃物之收益有季節者，於收
30 益季節終了時支付之；承租人租金支付有遲延者，出租人得
31 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不

為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第439條、第440條第1項、第2項前段定有明文。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文，該條款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判例意旨參照）。出租人基於土地法第100第3款承租人欠租之事由收回房屋，仍應依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，其租賃契約始得終止（最高法院42年台上字第1186號判例意旨參照）。次按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。苟出租人催告承租人支付欠租，其所定催告之期限相當，縱未敘明承租人欠租數額，但在承租人應付之租額範圍內，亦難謂不發生催告之效力（最高法院98年度台上字第335號判決意旨參照）。

2. 查甲、乙、丙租約之內容，僅約定每月租金金額，而無每月租金應繳日之記載，有甲、乙、丙租約在卷可稽（見審重訴卷185-192、195-207、211-223頁），富勝等三家公司及君鴻公司雖一致主張有口頭約定每月租金支付時程，但並未提出相關證據，渠等雖又以資料尚未查詢到，需時間查對，或公司文件遺失云云解釋，但渠等既稱有口頭約定且已租賃多年，卻無法陳報每月約定應繳日期，實異於常情，且富勝等三家公司及君鴻公司既稱租金係以支票或匯款方式給付（見重訴卷六206頁），逕向銀行查詢匯款帳戶交易明細即可，應無提不出證據之理，本院審酌甲、乙、丙租約並無月租金

01 應繳日之明文，富勝等三家公司、君鴻公司又全未舉證證明
02 有此約定，自難認有約定月租金應繳日，應依民法第439條
03 規定，認定月租金應於每月屆滿時即當月月底支付。

04 3.次查，原告於108年3月29日取得附表二、三、四所示建物
05 所有權，依民法第425條第1項規定，繼受君鴻公司之出租人
06 權利、義務後，於108年4月10日即以附表七編號1、2、3所
07 示之存證信函，分別通知富勝等三家公司108年3月29日以後
08 之租金應繳納予原告，押金亦應移轉原告，各該存證信函均
09 於104年4月11日送達富勝等三家公司，原告於108年5月3日
10 或6日復以附表七編號4、5、6所示之存證信函，再次通知富
11 勝等三家公司，後又於108年6月3日以附表七編號7、8、9所
12 示之存證信函催告富勝等三家公司，此後原告再於108年6月
13 29日以附表七編號20、21、22所示之存證信函，催告富勝等
14 三家公司已積欠達2個月租金，函到10日內應繳清，否則即
15 終止租約，不另通知，該存證信函均於108年7月1日送達富
16 勝等三家公司等情，有各該存證信函在卷可證（見附表七所
17 載卷頁），且為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(十)(十二)(十三)），
18 此部分事實已堪認定。

19 4.富勝等三家公司雖均辯稱已預繳至租期屆滿為止之租金予君
20 鴻公司，君鴻公司已交付原告云云，惟業據原告否認，而富
21 勝公司辯稱預繳租金方式，係以億大聯合股份有限公司（下
22 稱億大公司）將其對君鴻公司之2.5億應收帳款債權讓與富
23 勝公司，富勝公司再以此一受讓債權與對君鴻公司之租金債
24 務相互抵銷（重訴卷六第208-209頁），富勝公司雖提出其
25 於108年3月18日致君鴻公司之函文1紙為證（見重訴卷六第2
26 59頁），君鴻公司亦為一致陳述（重訴卷六第239-240
27 頁），惟該函文內容僅富勝公司片面表示億大限公司同意將
28 其對君鴻公司之應收帳款移轉予富勝公司，並未檢附億大公
29 司出具之債權讓與證明書或其他債權轉讓之證明，本不足採
30 信，且億大公司於109年3月30日仍具狀向本院執行處主張對
31 君鴻公司有超過3億元之債權存在，並欲以債權承受擔保

01 物，此有其出具之民事陳述意見狀可證（見重訴卷六第353
02 頁），益見富勝、君鴻公司此部分所述並非屬實。另福勵公
03 司主張係以支票或現金方式預繳租金（見重訴卷六第209
04 頁），君鴻公司卻稱是以開立票據方式預付租金（見重訴卷
05 六第240頁），但均無法提出實證。至樂活公司如何預繳租
06 金，君鴻公司、樂活公司均語焉不詳，君鴻公司僅稱相關資
07 料遺失，無法提出資料證明（見重訴卷六第240-241頁），
08 均難採信。

09 5.富勝等三家公司雖又援引最高法院 52 年台上字第 1289 號
10 民事判例、43 年台上字第 1143 號 民事判例意旨，謂其已
11 於催告期限內提出租金之支付，僅因原告拒絕受領，致未能
12 如期完成，原告不得終止租約云云，惟按債務人非依債務本
13 旨實行提出給付者，不生提出之效力，民法第235條前段定
14 有明文，最高法院 43 年台上字第1143 號判例意旨所稱不
15 得終止租約之情形，係「承租人曾於出租人所定之期限內，
16 『依債務本旨』提出支付之租金，而因出租人或其他有代為
17 受領權限之人拒絕受領，致未能如期完成時」，是仍以承租
18 人依債之本旨提出支付之租金為必要。本件君鴻公司於108
19 年6月18日、6月24日兩度寄送給原告的租金支票（見重訴卷
20 二第67頁），票面金額是17萬9916元，第一份存證信函並載
21 明是代承租人開立租金支票，但未載明是代哪位承租人，亦
22 未說明是支付哪個月的租金、為何是17萬9916元（見重訴卷
23 二第65-66頁），則以甲、乙、丙租約每月租金高達56萬112
24 元、115萬2026元、115萬904元而言，君鴻公司代富勝等三
25 家公司提出予原告之租金僅17萬9916元，顯然不符甲、乙、
26 丙租約債之本旨，依民法第235條規定，應不生提出之效
27 力，是富勝等三家公司辯稱已提出租金給付，僅原告拒絕受
28 領，原告不得據此終止租約云云，要不足採。

29 6.富勝等三家公司固又主張於108年3月間，有與君鴻公司協議
30 租金變更為富勝等三家公司營業收入之11%，實際金額以富
31 勝等三家公司當月401表上所載營業收入為計算基準云云，

01 惟其於109年10月23日即具狀提出此一抗辯（見重訴卷三第1
02 32頁），卻始終無法提出相關協議文書資料，至111年2月21
03 日言詞辯論期日仍自陳資料找不到（見重訴卷六第55頁），
04 又渠等雖曾於110年1月19日、2月17日具狀，陳稱於108年10
05 月29日85大樓點交予原告當日，發現承租範圍內置放之保險
06 箱遭竊，合理懷疑租金變更協議文件恐放在保險箱內遭竊，
07 並稱有於108年11月5日報案，而提出報案三聯單為證（見重
08 訴卷三第392、395、408頁），但直至111年2月21日言詞辯
09 論期日，富勝等三家公司之訴訟代理人連該竊案之偵查案號
10 都表示不知（見重訴卷六第56頁），111年3月11日始陳報偵
11 查案號是109年度他字第562號（見重訴卷六第232頁），但
12 富勝等三家公司並未舉證證明保險箱內有上開文件，且富勝
13 等三公司於本案審理之初既能提出甲、乙、丙租約，租約本
14 約與變更協議文件未放在一起，亦違反社會常情及經驗法
15 則。再者，富勝等三家公司辯稱協議變更後之租金計算方式
16 調整為「乙方（按：承租人三家公司）營業收入之11%，實
17 際金額需以三家公司當月401表上所載營業收入為計算基
18 準」（重訴卷六第210頁），但君鴻公司陳報之寄送原告租
19 金支票之計算說明，卻又以樂活公司之401申報書當月營收
20 總額之12%、富勝公司之401申報書當月營收總額之11%、
21 福勵公司之401申報書當月營收總額之10%計算（見重訴卷
22 六第239、261頁），與富勝等三家公司所述顯然不同，更顯
23 可疑，更與富勝等三公司之後所為租金均已預繳之辯詞前後
24 矛盾，本院自難採信。

25 7.承上，富勝等三公司所辯租金已預繳完畢、租金有協議變更
26 云云均不足採信，原告寄送之附表七編號20至22之存證信
27 函，於110年7月1日送達富勝等三家公司時，富勝等三家公司
28 已積欠原告3月29至31日、4月整月、5月整月、6月整月之
29 租金，而甲、乙、丙租約均約定押金為1個月租金（見審重
30 訴卷第185、196、211-212頁），君鴻公司並陳報富勝等三
31 家公司確有依約支付1個月租金之押金（見重訴卷六第238

頁），姑不論原告堅稱並未接收富勝等三家公司繳付之押金，君鴻公司亦無法舉證證明有將押金轉交原告，縱將押金用以抵償積欠之租金，富勝等三家公司仍積欠達2個月以上租金額，已符合土地法第100條第3款、民法第440條第2項終止租約之要件，又原告已依民法第440條第1項規定，以附表七編號20至22之存證信函，定期催告富勝等三家公司於函到10日內給付租金，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，揆諸前揭說明，富勝等三家公司至108年7月11日催告期間屆滿仍未給付租金予原告，無須原告另為終止租約之意思表示，甲、乙、丙租約即於108年7月11日終止。

(二)原告依民法第455條規定，請求富勝等三家公司騰空遷讓返還租賃物，為有理由：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455條所明揭。甲、乙、丙租約既已終止，則承租人富勝等三家公司自租約終止之翌日即108年7月12日起應返還租賃物，是原告基於出租人地位，依民法第455條規定，請求富勝公司騰空遷讓返還附表二編號1-1、1-2、2、3、4、6、7所示之建物、編號48、49、50號高速電梯；請求福勵公司騰空遷讓返還附表二編號8、9、10、11所示之建物、編號48、49、50號高速電梯；請求樂活公司騰空遷讓返還附表三、四所示之建物，皆屬有據。原告此部分係依民法第455條、第767條第1項前段、乙租約第14條第1、2項、丙租約第14條第1、2項、甲租約第12條第1項，請求法院擇一為原告勝訴之判決，本院既認其依民法第455條請求為有理由，則其餘請求權基礎，即毋庸審究有無理由。

(三)原告請求富勝等三家公司給付積欠之租金，為有理由：

- 1.查富勝等三家公司均未繳納108年3月29日以後之租金，前已敘明，直至甲、乙、丙租約於108年7月11日終止為止，富勝等三家公司仍應給付原告108年3月29日至7月11日止之租金，按前述樂活、富勝、福勵公司每月租金各為56萬112元、115萬2026元、115萬904元計算，樂活、富勝、福勵公

01 司積欠之租金各192萬3051元、395萬5289元、395萬1437元
02 〔計算式：56萬112元 $\times$ （3+13/30）月＝192萬3051元；115
03 萬2026元 $\times$ （3+13/30）月＝395萬5289元；115萬904元 $\times$ （3+
04 13/30）月＝395萬1437元，元以下四捨五入〕。

05 2.按民法第425條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指
06 民法第421條第1項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之
07 債務而授受押金，則為別一契約，並不包含在內，此項押
08 金，雖因其所擔保之債權業已移轉，應隨同移轉於受讓人，
09 但押金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件，押金
10 權之移轉自亦須交付金錢始生效力，此與債權移轉時，為其
11 擔保之動產質權非移轉物之占有，不生移轉效力者無異。出
12 租人未將押金交付受讓人時，受讓人既未受押金權之移轉，
13 對於承租人自不負返還押金之義務，惟承租人依租賃契約所
14 為租金之預付，得以之對抗受讓人。故租賃契約如訂明承租
15 人得於押金已敷抵充租金之時期內，不再支付租金。而將押
16 金視為預付之租金者。雖受讓人未受押金之交付，亦得以之
17 對抗受讓人（司法院院字第1909號解釋參照）。

18 3.富勝等三家公司於簽訂租約時，各已支付相當1個月租金之
19 押金56萬112元、115萬2026元、115萬904元予君鴻公司，業
20 如前述，惟原告主張其未取得君鴻公司所交付富勝等三公司
21 之押金，富勝等三公司、君鴻公司亦未主張及舉證證明君鴻
22 公司已將該押金交付原告，且甲、乙、丙租約均無將押金作
23 為租金預付之相關約定，反而約明該押金是為保證租約條款
24 之履行（見審重訴卷第185、196、211-212頁），則原告未
25 受押金之交付，對於富勝等三公司自不負返還押金之義務，
26 自無從以押金抵償富勝等三公司積欠之租金。樂活、富勝、
27 福勵公司既積欠原告租金各192萬3051元、395萬5289元、39
28 5萬1437元，本件原告請求富勝等三家公司給付之租金金額
29 均未逾上開金額，則原告依甲、乙、丙租約，分別請求樂
30 活、富勝、福勵公司給付積欠之租金各191萬5216元、393萬
31 9180元、393萬5308元，洵屬有據。又原告於109年1月17日

01 即以民事變更聲明準備（二）狀對富勝等三家公司為上開租
02 金請求（見重訴卷一第187、189、191頁），原告雖未提出
03 自行送達書狀繕本予富勝等三家公司之收件回執，但富勝等
04 三家公司共同委任之訴訟代理人胡緣緣律師、謝以涵律師已
05 先後於109年2月5日、2月10日閱卷而知悉（見重訴卷一第24
06 5、249頁），則原告就上開富勝等三家公司積欠之租金，併
07 請求均自109年3月1日起至清償日止，按週年利率5% 計算之
08 利息，洵屬有據。

09 (四)原告依民法第767條第1項前段規定，請求富勝等三家公司騰
10 空遷讓返還附表二編號5所示建物，為有理由：

11 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，
12 民法第767條第1 項前段定有明文。又以無權占有為原因，
13 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
14 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
15 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源
16 之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
17 （最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照）。

18 2.查原告自108年3月29日起，取得附表二編號5建物之所有
19 權，但富勝等三家公司自104年8月18日起，即共同占有使用
20 附表二編號5 之建物，在原告取得所有權後仍持續占有至今
21 等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、(八)），原告
22 主張富勝等三家公司係無權占有，依民法第767條第1項前段
23 訴請遷讓返還，富勝等三家公司固抗辯有正當占有權源，並
24 陳稱：附表二編號5之建物，係與君鴻公司於104年8月18日
25 簽訂甲、乙、丙租約後，方因使用便利性、承租範圍完整
26 性，而與君鴻公司口頭約定納入租賃範圍云云，惟並未舉證
27 以實其說，且業據原告否認，況渠等所辯縱屬為真，該口頭
28 租約未經公證，且未定期限，依民法第425條第2項規定，並
29 無買賣不破租賃適用，此亦為富勝等三家公司所是認（見重
30 訴卷六第388-389頁），富勝等三家公司自不能以其與君鴻
31 公司間之口頭租約，對抗所有權人即原告，是原告主張自10

01 8年3月29日起至今，富勝等三家公司占有該建物為無權占
02 有，應屬有據。原告基於所有權人之地位，依民法第767 條
03 第1 項前段規定，請求無權占有之富勝等三家公司將附表二
04 編號5建物騰空遷讓返還予原告，當屬有據。

05 (五)甲租約於108年7月11日終止後，宜果、君鴻、山姆公司自10
06 8年7月12日起，分別占有附表三、附表四編號20、21、22、
07 24、28、32、34、40、41、42、43、44、附表四編號8 、1
08 0、12、14、16、26、30、42所示之建物，即為無權占有，
09 原告依民法第767條第1項前段規定，請求君鴻公司、山姆公
10 司騰空遷讓返還，為有理由：

11 1.按租賃契約乃特定當事人間所締結之契約，其債權債務關
12 係，亦僅存在於該特定當事人間，而轉租係轉租人與次承租
13 人成立新租賃關係，縱令出租人同意轉租，次承租人與出租
14 人間亦無直接之租賃關係可言。又次承租人之使用租賃物，
15 乃因承租人轉租之結果，其權利自不得大於承租人，故定期
16 租賃契約之承租人與第三人訂立不定期轉租契約者，苟出租
17 人與承租人間於租期屆滿後未另定新約，自不能認次承租人
18 尚得合法不定期繼續使用租賃物（最高法院83年度台上字第
19 1328號判決意旨參照）。

20 2.查山姆公司自106年7月1日起即占有使用編號20、21、22、2
21 4、28、32、34、40、41、42、43、44所示之建物至今，君
22 鴻公司亦自105年1月1日起占有使用編號8 、10、12、14、1
23 6、26、30、42所示建物至今，宜果公司自107年7月1日起至
24 109年11月5日占有使用附表三所示建物等情，為兩造所不爭
25 執（見兩造不爭執事項(一)、(五)、(七)、(六)、(六)），已堪認定。
26 君鴻、宜果公司固均主張基於樂活公司合法轉租而有權占
27 有，山姆公司則以林瑞賢向樂活公司承租上開建物後，委託
28 山姆公司管理，為其占有權源。惟原告已於108年3月29日取
29 得附表三、四建物之所有權，且其與樂活公司之甲租約業於
30 108年7月11日終止，均如前述，則樂活公司自108年7月12日
31 起即無繼續占有附表三、四建物之正當權源，揆諸前揭說

明，樂活公司之次承租人君鴻公司、宜果公司、林瑞賢自無從基於租賃契約之占有連鎖，對所有權人即原告主張有權占有，山姆公司更無從再基於與林瑞賢之委任契約，對原告主張有權占有。從而宜果公司自108年7月12日起至109年11月5日止占有附表三建物；君鴻、山姆公司自108年7月12日起分別占有附表四編號20、21、22、24、28、32、34、40、41、42、43、44、附表四編號8、10、12、14、16、26、30、42所示之建物至今，皆屬無權占有。原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段，請求君鴻、山姆公司騰空遷讓返還各該占有之建物，要屬有據。

(七)原告依民法第179條規定，得請求君鴻公司、宜果公司返還相當於租金之不當得利：

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。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。君鴻公司自108年7月12日起無權占有附表四編號8、10、12、14、16、26、30、42所示之建物，宜果公司自108年7月12日起至109年11月5日止無權占有附表三所示之建物，顯係無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用之損害，則原告依民法第179條規定，請求君鴻、宜果公司分別返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.次按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10%為限，土地法第97條第1項固有明文。惟土地法第97條之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，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，

01 無立法限制租金額之必要（最高法院94年度第2次民事庭會
02 議決議、104年度台上字第2008號判決參照）。查附表三、
03 四所示之建物自108年3月29日起係供營業之用乙節，為兩
04 造所不爭執（兩造不爭執事項(六)），既係供營業用之房屋，
05 而非供住宅使用，揆諸前揭說明，即無土地法第97條之適
06 用。

07 3.君鴻公司雖辯稱：108年8月21日晚間起，因遭高雄85大樓管
08 理委員會停止供水、電、空調，且禁止君鴻公司人員使用電
09 梯、樓梯，故無法實質使用上開建物，不當得利金應減少或
10 免計云云，惟停止供水、電、空調之原因，係原屬君鴻公司
11 所有及使用之建物欠繳108年6、7月之水、電、空調費及管
12 理費，其中除附表三之建物單獨由宜果公司結清水、電、空
13 調費用而未停供水、電、空調外，其他建物及編號48、49、
14 50專用高速電梯皆依高雄85大樓住戶規約，停供水、電、空
15 調，業據該管委會函覆明確（見重訴卷六第96-97頁），稽
16 諸高雄85大樓住戶規約第12條之1第3項規定：「本大樓室內
17 及公共區域水電空調費為代收代付之款項，區分所有權人或
18 用戶積欠應繳水電空調費用已逾2期並經通知期限內仍未繳
19 納者，本大樓管理委員會可停止供應水、電、空調，並得訴
20 請法院命其給付應繳之金額及延期之利息」，可知區分所有
21 權人及用戶均為水電空調費用之繳納主體，而君鴻公司在10
22 8年7月11日以前，係向樂活公司合法轉租附表四編號8、1
23 0、12、14、16、26、30、42之建物，應屬前揭住戶規約所
24 指之用戶，亦有繳納水電、空調費用之義務，君鴻公司所提
25 出本院109年度重訴字第117號判決、臺灣高等法院高雄分院
26 110年度上字第189號判決亦同此認定（見重訴卷六第121-14
27 2頁），君鴻公司未如宜果公司般積極繳納、結清水電、空
28 調費用，防止遭停供水電、空調，則其所占有之建物欠缺
29 水、電、空調，因而未能收取最大利益，乃其未積極管理維
30 護、收益之結果，不能據此而謂其占有營業用建物所受利益
31 減少或無利益。再君鴻公司雖辯稱遭高雄85大樓管委會禁止

01 使用85大樓之電梯、樓梯，而無法到達承租建物，但該管委
02 會亦函覆：本會僅停止編號48、49、50號高速電梯之供電，
03 並未禁止君鴻公司人員使用通往34樓或35樓之樓梯、電梯
04 （見重訴卷六第97-98頁），而依原告提出之高雄85大樓電
05 梯管制辦法（見重訴卷五第29-40頁），其中君鴻公司承租
06 之35樓商務套房專用區，應先從1樓搭乘CORE6、CORE7號電
07 梯抵達12樓，再從12樓轉搭編號28、29、30之電梯至35樓，
08 此些電梯均非遭管委會停止供電之編號48、49、50號電梯，
09 自難認君鴻公司人員有遭禁止使用電梯而無法抵達承租建物
10 之情形，是其主張無法實質使用承租建物，所受不當得利不
11 應以原本每月租金計算，難認有據。

12 4.被告宜果公司雖爭執不當得利金額每月50萬元過高，應以樂
13 活公司向原告承租附表三建物之租金28萬56元計算，惟依不
14 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
15 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應
16 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最
17 高法院109 年度台上字第2930號判決意旨參照）。查宜果公
18 司與樂活公司之租約，係約定107年7月1日至110年6月30日
19 間，以每月租金50萬元承租附表三所示建物，君鴻公司則係
20 以每月8萬元向樂活公司承租附表四編號8、10、12、14、1
21 6、26、30、42之建物，此為兩造所不爭執（兩造不爭執事
22 項(五)、(六)），則宜果公司無權占有附表三建物所受利益，自
23 應相當於其此段期間本應支付之承租代價即50萬元，且宜果
24 公司無權占有期間，原告與樂活公司之甲租約已終止，宜果
25 公司主張以已終止且為他人間租約所約定之租金額，計算宜
26 果公司所受利益，自有未當。

27 5.是原告請求按宜果、君鴻公司分別向樂活公司承租之月租金
28 即50萬元、8萬元，核算宜果、君鴻公司無權占有上述建物
29 期間之相當於租金不當得利，應屬合理有據。從而原告請求
30 君鴻公司自108年7月12日起，至返還附表四編號8、10、1
31 2、14、16、26、30、42之建物之日止，按月給付原告8萬

01 元；另請求宜果公司給付自108年7月12日至109年11月5日
02 止，按月50萬元計算之不當得利金791萬6650元〔計算式：5
03 0萬元×（15+25/30）月＝791萬6667元，元以下四捨五入，
04 原告僅請求791萬6650元〕，均屬有據。

05 6.再原告於108年10月7日即以民事變更聲明暨準備一狀，向宜
06 果公司請求108年7月12日起至返還房屋之日止，按月以60萬
07 元計算之不當得利金（見審重訴卷第127頁），該份書狀於1
08 08年11月11日送達宜果公司（送達證書見審重訴卷第295
09 頁），故原告就宜果公司應給付之上開不當得利金791萬665
10 0元，併請求其中43萬5483元自109年3月1日起，其餘748萬1
11 167元自109年12月24日起，均至清償日止，按週年利率5%
12 計算之利息，同屬有據。

13 六、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、第179
14 條、甲、乙、丙租約，請求各被告給付如主文第一至六項所
15 示，為有理由，應予准許。

16 七、被告富勝等三家公司雖另聲請：（一）調取高雄地檢109年度他
17 字第562號偵查卷宗，欲證明租金協議變更文件失竊之主
18 張。（二）至富勝等三家公司於85大樓之承租樓層進行勘驗，俾
19 富勝等三家公司得以進入承租建物，取回租金給付之支票票
20 根、匯款單據及紀錄之相關帳冊資料、協議變更租金文件、
21 資料、後續租金退補之帳冊紀錄。惟本院審酌（一）為偵查中卷
22 宗，基於偵查不公開原則，本無從調取閱覽，且被告富勝等
23 三家公司始終未舉證證明租金協議變更文件有在其所稱遭竊
24 之保險箱中，縱為真實，該文件既已失竊，調取該卷宗仍無
25 法取得該文件用以證明，因認並無調取之必要。又富勝等三
26 家公司及君鴻公司於系爭執行事件之執行程序中，已將置放
27 或遺留在點交或不點交建物內之帳冊、報表、發票憑證、傳
28 票等重要文件取回，此有富勝等三家公司及君鴻公司出具之
29 委任書及簽收單在卷可證（見重訴卷六第289-309、311-351
30 頁），渠等所辯仍有重要文件放在現場待取回提出，已難信
31 實，且租金給付之支票票根、匯款單據及紀錄，本可逕向來

往銀行調取交易明細或交易紀錄替代，是其據此聲請現場勘驗，顯無必要。被告富勝等三家公司、君鴻公司固另聲請調取系爭執行事件卷宗、本院108年度司執字第98373號民事執行卷宗，欲證明108年8月21日停止供電後，除宜果公司外，其餘被告均無法使用高雄85大樓之電梯進入承租建物（見重訴卷六第48、49頁），及附表二、三、四建物之實際占用情形、強制點交現場有發現物品失竊且現場即有反應（重訴卷六第402頁）。然關於君鴻、山姆公司是否無法使用電梯，業經高雄85大樓管委會函覆明確，已如前述，至富勝等三公司是否無法使用電梯，與原告對其等請求內容無關，自無再為調查之必要。又附表二、三、四建物之占用情形，兩造並無爭執，當無調查必要。至強制點交之建物（非附表二、三、四建物）現場有無發現物品失竊、有無立即反應，均不足以直接或間接證明租金協議變更文件之存在，本院亦認無調查必要。

八、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第382條、第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
民事第一庭 法 官 陳筱雯

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 111 年 4 月 29 日
書記官 張宸維

附表一（依原告111.3.9.民事準備十一狀）			
聲明項次	被告	訴之聲明內容	請求權基礎
一	富勝文創開發有限公司	左列被告應將附表二編號1-1、1-2、2、3、4、5、6、7所示之建物均	返還建物部分：民法第45

		騰空遷讓返還予原告，並將編號48、49、50號高速電梯返還予原告，另給付原告新臺幣393 萬9180元【積欠租金】，及自民國109 年3 月1 日起至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息。	5條第1 項、第767 條第1項前段、乙租約第14條第1、2 項，擇一請求 返還電梯部分：乙租約第14條第1、2項、民法第455條第1 項，擇一請求 金錢請求部分：乙租約第5條第1 項、民法第439條。
二	福勵經營管理顧問有限公司	左列被告應將附表二編號8、9、10、11、5 所示之建物均騰空遷讓返還予原告，並將編號48、49、50號高速電梯返還予原告，另給付原告新臺幣393 萬5308元【積欠租金】，及自民國109 年3 月1 日起至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息。	返還建物部分：民法第455條第1 項、第767 條第1項前段、丙租約第14條第1、2 項，擇一請求。 返還電梯部分：丙租約第14條第1、2項、民法第455條第1 項。 金錢請求部分：民法第439條、丙租約第5 條第1項
三	君鴻國際酒店股份有限公司	左列被告應將附表四編號8、10、12、14、16、26、30、42之建物騰空遷讓返還予原告，並自民國108 年7 月12日起至返還建物之日止，按月給付原告新臺幣8 萬元【相當於租金不當得利】。	民法第767 條第1 項前段、第179條
四	宜果旅館有限公司	左列被告應給付原告新臺幣791 萬6650	民法第179 條

	司	元，及其中新臺幣43萬5483元自民國109年3月1日起，其餘新臺幣748萬1167元自民國109年12月24日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息【相當於租金不當得利】。	
五	山姆展業有限公司	左列被告應將附表四編號20、21、22、24、28、32、34、40、41、42、43、44之建物騰空遷讓返還予原告。	民法第767條第1項前段
六	樂活商旅事業有限公司	左列被告應將附表三、附表四、附表二編號5所示之建物騰空遷讓返還予原告，並給付原告新臺幣191萬5216元【積欠租金】，及自民國109年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	返還建物部分：民法第455條第1項、第767條第1項前段、甲租約第12條第1項，擇一請求 金錢請求部分：民法第439條、甲租約第6條第1項
七		原告願以現金或同額之第一商業銀行股份有限公司發行之二年期之不記名可轉讓定存單供擔保，請准宣告假執行。	

附表二		
編號	請求遷讓返還之標的	
	門牌號碼（以登記謄本所載建物門牌號碼為準）	建號
1-1	高雄市○○區○○○路0號37樓等共同使用建物其中第39層，如本判決附圖一編號甲、乙所示之房屋（面積合計166.52平方公尺）	高雄市○○區○○○段0000○號（共同使用部分）
1-2	高雄市○○區○○○路0號37樓建物其中第39層，如本	高雄市○○區○○○段0000○號（專有部分）

	判決附圖一編號子、丑、A、B、C、D 所示之房屋（面積合計2120.06平方公尺）	
2	高雄市○○區○○○路0 號71樓建物其中第73層全部	高雄市○○區○○段0000○號（共同使用部分為6612、6615、6618建號）
3	高雄市○○區○○○路0號71樓建物其中第74層全部	高雄市○○區○○段0000○號（共同使用部分為6612、6615、6618建號）
4	高雄市○○區○○○路0號71樓建物其中第75層全部	高雄市○○區○○段0000○號（共同使用部分為6612、6615、6618建號）
5	高雄市○○區○○○路0 號37樓建物其中第37層，如本判決附圖二編號G 所示之房屋（面積 97.38 平方公尺）。	高雄市○○區○○段0000○號（專有部分）
6	高雄市○○區○○○路0 ○0 ○0 號門牌房屋地下四層全部	高雄市○○區○○段0000○號（共同使用部分為6614建號）
7	高雄市○○區○○○路0 號號37樓等共同使用建物其中第1 層，如本判決附圖三編號E1、F 所示之房屋（面積合計321.01平方公尺）	高雄市○○區○○段0000○號（共同使用部分）
8	高雄市○○區○○○路0 號37樓建物其中第38層全部	高雄市○○區○○段0000○號（共同使用部分為意

01

		誠段6612、6615、6618建號)
9	高雄市○○區○○○路0號71樓建物其中第77層全部	高雄市○○區○○段0000○號(共同使用部分為意誠段6612、6615、6618建號)
10	高雄市○○區○○○路0號71樓建物其中第78層全部	高雄市○○區○○段0000○號(共同使用部分為意誠段6612、6615、6618建號)
11	高雄市○○區○○○路0號71樓建物其中第79層全部	高雄市○○區○○段0000○號(共同使用部分為意誠段6612、6615、6618建號)

02

附表三		
編號	建號	建物登記謄本上記載之門牌
1	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之1
2	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之2
3	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之3
4	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之5
5	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之6
6	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之7
7	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之8
8	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之9
9	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之10
10	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之11
11	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之12
12	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號34樓之13

35

01

44	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號34樓之49
45	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號34樓之51
46	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號34樓之53
47	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號34樓之55
48	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號34樓之57

02

附表四		
編號	建號	門牌
1	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之1
2	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之2
3	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之3
4	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之5
5	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之6
6	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之7
7	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之8
8	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0號35樓之9
9	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之10
10	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之11
11	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之12
12	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之13
13	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之14
14	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之15
15	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之16
16	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之17
17	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之18
18	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之19
19	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之20
20	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之21
21	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之22
22	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之23

23	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之24
24	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之25
25	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之26
26	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之27
27	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之28
28	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之29
29	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之30
30	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之31
31	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之32
32	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之33
33	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之34
34	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之35
35	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之36
36	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之37
37	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之38
38	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之39
39	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之40
40	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之41
41	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之43
42	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之45
43	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之47
44	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之49
45	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之51
46	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之53
47	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之55
48	高雄市○○區○○段0000○號	高雄市○○區○○○路0 號35樓之57

附表五：訴訟費用負擔

應負擔之當事人	負擔比例
被告富勝文創開發有限公司	56.5%

01

被告福勵經營管理顧問有限公司	28.9%
被告君鴻國際酒店股份有限公司	0.5%
被告宜果旅館有限公司	0.7%
被告山姆展業有限公司	0.9%
被告樂活商旅事業有限公司	12.5%

02
03

附表六：供擔保假執行及供擔保免為假執行之宣告

編號	主文項次	原告供擔保金額（新臺幣）	被告	被告反供擔保之金額（新臺幣）
1	第一項	2億3143萬元	富勝文創開發有限公司	6億9427萬8410元
2	第二項	1億1834萬元	福勵經營管理顧問有限公司	3億5500萬1887元
3	第三項	216萬元	君鴻國際酒店股份有限公司	646萬4000元
4	第四項	264萬元	宜果旅館有限公司	791萬6650元
5	第五項	349萬元	山姆展業有限公司	1044萬8000元
6	第六項	5133萬	樂活商旅事業有限公司	1億5396萬1678元

04

附表七（卷內存證信函整理）

05

編	寄件	寄件人	收件人	副本收	證據編	卷頁	備註
---	----	-----	-----	-----	-----	----	----

號	日			件人	號		
1	108.4.10	原告	富勝公司	君鴻酒店	原證7	補字卷P. 243-245	1. 台北迪化街郵局94號。 2. 內容： 茲我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並已於108年3月29日取得不動產權利移轉證書（附件）按強制執行法第98條規定，自領得不動產權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權；同條第二項規定，租賃關係亦隨同移轉，合先敘明。承上，有關貴公司（即收件人）與君鴻國際酒店間之租賃關係（104年度雄院民公嫻字第989號公證租約）業因我司取得租賃標的物之所有權而隨同移轉我司。從而，貴公司依該公證租約每月應付計新台幣壹佰拾伍萬貳仟貳拾陸元整之租金，自108年3月29日以後之租金應按月向我司給付；至其餘費用，悉依該公證租約規定為之。另有關壹個月租金之保證金，亦應移轉我司，併此述明。有關上開租金及租金保證金，希貴公司於函到七日內，應向我司給付，如有疑問請電00-00000000轉767張先生。順頌商祺！
2	108.4.10	原告	樂活公司	君鴻酒店	原證9	補字卷P. 287-289	1. 台北迪化街郵局95號。 2. 內容： 茲我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並已於108年3月29日取得不動產權利移轉證書（附件）按強制執行法第98條規定，自領得不動產權利移轉證書之日起，取得該不動產所

							有權；同條第二項規定，租賃關係亦隨同移轉，合先敘明。承上，有關貴公司（即收件人）與君鴻國際酒店間之租賃關係（104年度雄院民公嫻字第989號公證租約）業因我司取得租賃標的物之所有權而隨同移轉我司。從而，貴公司依該公證租約每月應付計新台幣伍拾陸萬壹佰壹拾貳元整之租金，自108年3月29日以後之租金應按月向我司給付；至其餘費用，悉依該公證租約規定為之。另有關壹個月租金之保證金，亦應移轉我司，併此述明。有關上開租金及租金保證金，希貴公司於函到七日內，應向我司給付，如有疑問請電00-00000000轉767張先生。順頌商祺！
3	108. 4. 10.	原告	福勵公 司	君鴻酒 店	原證8	補字卷 P. 265- 267	1. 台北迪化街郵局96號。 2. 內容： 茲我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並已於108年3月29日取得不動產權利移轉證書（附件）按強制執行法第98條規定，自領得不動產權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權；同條第二項規定，租賃關係亦隨同移轉，合先敘明。承上，有關貴公司（即收件人）與君鴻國際酒店間之租賃關係（104年度雄院民公嫻字第989號公證租約）業因我司取得租賃標的物之所有權而隨同移轉我司。從而，貴公司依該公證租約每月應付計新台幣壹佰拾伍萬玖佰零肆元整之租金，自108年3月29日以後之租金應

							按月向我司給付；至其餘費用，悉依該公證租約規定為之。另有關壹個月租金之保證金，亦應移轉我司，併此述明。有關上開租金及租金保證金，希貴公司於函到七日內，應向我司給付，如有疑問請電00-00000000轉767張先生。順頌商祺！
4	108. 5. 3.	原告	樂活公司		原證9	補字卷 P. 293- 295	1. 台北迪化街郵局127號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並已於108年3月29日取得不動產權利移轉證書，而我司前已於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第95號存證信函告知，茲不再贅述。從而，煩請貴公司依照104年度雄院民公嫻字第987號公證租約所載，將貴公司每月應付計新台幣伍拾陸萬壹佰壹拾貳元整之租金，及自108年3月29日起算之租金，應按月向我司給付，並請匯入我司帳戶（第一銀行忠孝路分行帳號：000-00-000000，戶名凱德唐股份有限公司）。希貴公司於函到七日內應速依公證租約向我司給付，如有疑問請電00-00000000轉767張先生。順頌商祺！
5	108. 5. 3.	原告	福勵公司		原證8	補字卷 P. 271- 273	1. 台北迪化街郵局128號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並已於108年3月29日取得不動產權利移轉證書，而我司前已於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第96號存證

							信函告知，茲不再贅述。從而，煩請貴公司依照104年度雄院民公嫻字第987號公證租約所載，將貴公司每月應付計新台幣壹佰拾伍萬玖佰零肆元整之租金，及自108年3月29日起算之租金，應按月向我司給付，並請匯入我司帳戶（第一銀行忠孝路分行帳號：000-00-000000，戶名凱德唐股份有限公司）。希貴公司於函到七日內應速依公證租約向我司給付，如有疑問請電00-00000000轉767張先生。順頌商祺！
6	108. 5. 6.	原告	富勝公司		原證7	補字卷 P. 249- 251	1. 台北迪化街郵局129號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並已於108年3月29日取得不動產權利移轉證書，而我司前已於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第94號存證信函告知，茲不再贅述。從而，煩請貴公司依照104年度雄院民公嫻字第987號公證租約所載，將貴公司每月應付計新台幣壹佰拾伍萬貳仟貳拾陸元整之租金，及自108年3月29日起算之租金，應按月向我司給付，並請匯入我司帳戶（第一銀行忠孝路分行帳號：000-00-000000，戶名凱德唐股份有限公司）。希貴公司於函到七日內應速依公證租約向我司給付，如有疑問請電00-00000000轉767張先生。順頌商祺！
7	108. 6. 3.	原告	富勝公司		原證7	補字卷 P. 253	1. 台北迪化街郵局159號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第1588

						26號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第94號存證信函及108年5月6日台北迪化街郵局第129號存證信函，此有回執可稽，合先敘明。惟迄今我司仍未收獲貴公司依公證租約之應付租金，故再函促貴公司應函到十日內給付租金，否則概依公證租約論之，希勿自誤！
8	108.6.3.	原告	福勵公司		原證8	補字卷P. 275 1. 台北迪化街郵局160號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第96號存證信函及108年5月3日台北迪化街郵局第128號存證信函，此有回執可稽，合先敘明。惟迄今我司仍未收獲貴公司依公證租約之應付租金，故再函促貴公司應函到十日內給付租金，否則概依公證租約論之，希勿自誤！
9	108.6.3.	原告	樂活公司		原證9	補字卷P. 297 1. 台北迪化街郵局161號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第95號存證信函及108年5月3日台北迪化街郵局第127號存證信函，此有回執可稽，合先敘明。惟迄今我司仍未收獲貴公司依公證租約之應付租金，故再函促貴公司應函到十日內給付租金，否則概依公證租約論之，希勿自誤！

10	108.6.13.	君鴻酒店	原告		被證1	本院卷二 P. 65-66	1. 苓雅郵局296號。 2. 內容： 主旨：代本公司承租人給付租金事宜，詳如說明，敬請知悉。 說明： 一、據承租人告知，貴公司依照拍定權利移轉證書主張出租人權利，敬悉。 二、由於拍定處分違法，本公司已依法提出救濟，救濟程序確定前，本公司仍主張為出租人。 三、因應實際營運狀狀，本公司與承租人之租約係約定3月租金係於5月結算抽成，4月租金尚未發生。 四、本公司已代承租人開立租金支票如附。 五、如有任何事項，請洽謝昆峯律師（地址104臺北市○○區○○○路○段00號9樓，電話：00-0000-000）或吳文龍先生辦理。
11	108.6.14.	原告	富勝公司		原證7	補字卷 P. 255-257	1. 台北迪化街郵局170號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為局雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第94號存證信函及108年5月6日台北迪化街郵局第129號存證信函，此有回執可稽，合先敘明。而我司俟再於108年6月3日寄發台北迪化街郵局第159號存證信函（亦有回執可稽）催告貴公司應於函到十日內給付租金。惟今催告期間已屆，我司仍未收獲貴公司依公證租約之應付租金，故依公證租約第十五條及

						民法第四百四十條規定，業因貴公司遲付租金總額已達二個月租額，而為終止租約；並請貴公司依公證租約第十四條規定遷出，否則概依公證租約及相關法令論之，我司特發本通知，希勿自誤！
12	108.6.14.	原告	福勵公司		原證8	補字卷P. 277-279 1. 台北迪化街郵局171號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為局雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第96號存證信函及108年5月3日台北迪化街郵局第128號存證信函，此有回執可稽，合先敘明。而我司俟再於108年6月3日寄發台北迪化街郵局第160號存證信函（亦有回執可稽）催告貴公司應於函到十日內給付租金。惟今催告期間已屆，我司仍未收獲貴公司依公證租約之應付租金，故依公證租約第十五條及民法第四百四十條規定，業因貴公司遲付租金總額已達二個月租額，而為終止租約；並請貴公司依公證租約第十四條規定遷出，否則概依公證租約及相關法令論之，我司特發本通知，希勿自誤！
13	108.6.14.	原告	樂活公司		原證9	補字卷P. 299-301 1. 台北迪化街郵局172號。 2. 內容： 緣我司（即寄件人）乃為局雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人，並分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第95號存證信函及108年5月3日台北迪化街郵局第127號存證信函，此有回執可稽，合先敘明。而我

						司俟再於108年6月3日寄發台北迪化街郵局第161號存證信函（亦有回執可稽）催告貴公司應於函到十日內給付租金。惟今催告期間已屆，我司仍未收獲貴公司依公證租約之應付租金，故依公證租約第十五條及民法第四百四十條規定，業因貴公司遲付租金總額已達二個月租額，而為終止租約；並請貴公司依公證租約第十四條規定遷出，否則概依公證租約及相關法令論之，我司特發本通知，希勿自誤！
14	108.6.18.	原告	君鴻酒店		被證2	本院卷二 P.69-71 1. 台北迪化街郵局175號。 2. 內容： 茲接獲貴公司所寄苓雅郵局第296號存證信函，且隨函檢附壹紙面額新台幣壹拾柒萬玖仟玖佰壹拾陸元整支票。惟觀此函，謬誤甚明，我司至感喟歎，為此我司特覆函說明。 一、我司乃為高雄地方法院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制執行事件之拍定人並已完成移轉登記，按強制執行法第12條第1項但書、同法第18條第1項規定，強制執行程序皆不因有否聲請或聲明異議等而停止執行，況我司自始皆無接獲執行法院任何停止執行之裁定或其他通知；再者，依同法第98條規定，我司自領得權利移轉證書之日起，租賃關係即已隨同移轉我司。從而貴公司擅斷，驟發上函，主張其仍為出租人，則已然越俎代庖，顯有置法令如敝屣之感。二、有關上開函示說明三，貴公司自陳其與承租人間租金約定等語，其已非出租人地位，已如

							前述；且相關租約業經公證在案，而承租人依公證租約每月應向我司如數給付租金，實無貴公司置喙之處，故貴公司自屬無權！又何有代行之權！其間如涉有刑事犯罪，我司將另為告發訴追。三、綜上，因貴公司早已非上開拍賣標的物之權利人且相關租賃關係亦早已隨同移轉我司，故該租賃關係乃存乎我司與承租人間，豈容貴公司置喙或擅自主張。為此，隨函檢還上開支票，盼貴公司謹遵相關法令速速遷出拍賣的物，希勿自誤！
15	108.6.20.	富勝公司	原告		被證3	本院卷二 P. 75-76	1. 苓雅郵局315號。 2. 內容： 主旨：貴公司主張終止契約並無所據，詳如說明。 說明： 一、本公司與君鴻國際酒店簽訂有租約並經公證。 二、貴公司雖主張依照為出租人，惟君鴻酒店主張貴公司取得所有權登記之拍定處分與登記行為違法無效，並已提出救濟程序。 三、本公司身為承租人，無從判斷貴公司是否合法取得出租人之權，已請君鴻酒店釐清並經君鴻酒店轉交已付租金。 四、敬請雙方確認法律關係而勿影響承租人權利。
16	108.6.20.	福勵公司	原告		被證3	本院卷二 P. 79-80	1. 苓雅郵局314號。 2. 內容： 主旨：貴公司主張終止契約並無所據，詳如說明。 說明： 一、本公司與君鴻國際酒店簽訂有租約並經公證。

							二、貴公司雖主張依照為出租人，惟君鴻酒店主張貴公司取得所有權登記之拍定處分與登記行為違法無效，並已提出救濟程序。 三、本公司身為承租人，無從判斷貴公司是否合法取得出租人之權，已請君鴻酒店釐清並經君鴻酒店轉交已付租金。 四、敬請雙方確認法律關係而勿影響承租人權利。
17	108.6.20.	樂活公司	原告		被證3	本院卷二 P.83-84	1. 苓雅郵局316號。 2. 內容： 主旨：貴公司主張終止契約並無所據，詳如說明。 說明： 一、本公司與君鴻國際酒店簽訂有租約並經公證。 二、貴公司雖主張依照為出租人，惟君鴻酒店主張貴公司取得所有權登記之拍定處分與登記行為違法無效，並已提出救濟程序。 三、本公司身為承租人，無從判斷貴公司是否合法取得出租人之權，已請君鴻酒店釐清並經君鴻酒店轉交已付租金。 四、敬請雙方確認法律關係而勿影響承租人權利。
18	108.6.24.	君鴻酒店	原告	富勝公司、福勵公司、樂活公司	被證4	本院卷二 P.87-89	1. 苓雅郵局320號。 2. 內容： 主旨：覆貴公司迪化街郵局175號存證信函。 說明： 一、貴公司迪化街郵局175號存證信函敬悉。 二、本公司與富勝文創等公司有租約並經公證，貴公司知之甚詳。貴公司主張出

							租人身分無非以民法第425條為據。 三、然查貴公司所稱取得所有權登記之依據係拍定處分，而該等處分與相關所有權移轉登記皆有違法之處，本公司已依法提出救濟程序。 四、因應本公司已提出救濟程序，承租人對於合約是否已移轉，無所適從，因此本公司將已收受之租金代轉給貴公司，乃善意之舉。實際上，如日後拍定處分遭撤銷，貴公司仍應返還本公司租金。 五、本公司說明如上並再次寄送租金支票，同時副知承租人，貴公司是否還堅持不收，本公司既已表示善意，端視貴公司自行判斷。
19	108.6.28.	原告	君鴻酒店	富勝公司、福勵公司、樂活公司	被證5	本院卷二 P. 93-95	1. 台北迪化街郵局195號。 2. 內容： 主旨：茲覆貴公司所發苓雅郵局第320號存證信函，說明如下，敬請悉辦！ 一、茲我司前所發存證信函內容皆論及依強制執行法第98條第2項規定，相租賃關係於我司取得權利移轉證書之日起，已隨同移轉我司，貴公司豈會不知！況再依同法第18條及同法第14條第1項但書規定，強制執行程序開始後不停止執行，貴公司又豈會不知！相關法令臚列，請貴公司自行詳參為要，茲不再贅言。

						二、有關與富勝文創有限公司、福勵經營管理顧問有限公司、樂活商旅事業有限公司等之租賃關係已隨同移轉我司，自不待言；其間之關係貴公司已無置喙之處，故又何以使承租人無所適從，其乃貴公司蓄意不遵法令之誤導所致也，豈為善意乎？倘貴公司真表善意，請即依法令規定，配合執行法院點交，方為善意之舉！ 三、因貴公司早已非上開拍賣標之物之權利人且相關租賃關係亦早已隨同移轉我司，故該租賃關係乃存乎我司與上開富勝文創有限公司等三承租人間，豈容貴公司置喙、擅自主張或代收代付租金，況租金數額天差地遠，其貴公司之善意，無非包藏禍心，居心叵測，更屢以自認拍定違法而另案救濟為由，誤導他人甚且阻撓我司行使權利，其猶如張飛打岳飛之荒謬。為此，我司隨函檢還貴公司函附之支票，盼貴公司謹遵相關法令速速遷出拍賣之物，且勿再茲擾他人，希勿自誤！
20	108.6.29	原告	福勵公司		原證8	補字卷 P. 281-285 1. 台北北門郵局1700號。 2. 內容： 茲我司已分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第96號證信函、5月3日台北迪化街郵局第128號存證信函，俟因貴公司積欠已達貳個月租金總額，故我司於6月3日寄發台北迪化街郵局第160號存證信函限期催告

							未果，再於6月14日寄發台北迪化街郵局第171號存證信函通知終止租約，皆有回執可稽，合先敘明。且按第96號存證信函所示，我司已檢附權利移轉證書並述明相關法律關係及租賃關係移轉等，故不再贅言。而今貴公司已參個月未繳租金，金額已達新台幣參佰肆拾伍萬貳仟柒佰拾貳元整，且君鴻國際酒店股份有限公司亦未將貴公司所繳付之押租保證金移轉我司；即退步而言，設若貴公司主張得以君鴻國際酒店股份有限公司間之押租保證金抵付者，則積欠租金仍已達貳個月。為此，我司基於慎重起見，特發本函催告，限貴公司於函達10日內，速速繳清上開積欠之租金；屆期仍未繳清，即終止雙方租賃關係，不另通知，並請貴公司依公證租約之規定遷出，否則概依公證租約及相關法令論之，希勿自誤！
21	108.6.29.	原告	富勝公司		原證7	補字卷P. 259-263	1. 台北北門郵局1701號。 2. 內容： 茲我司已分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第94號證信函、5月6日台北迪化街郵局第129號存證信函，俟因貴公司積欠已達貳個月租金總額，故我司於6月3日寄發台北迪化街郵局第159號存證信函限期催告未果，再於6月14日寄發台北迪化街郵局第170號存證信函通知終止租約，皆有回執可稽，合先敘明。且按第94號存證信函所示，我司已檢附權利移轉證書並述明相關法律關係及租賃關係移轉等，故不再贅言。而今貴公司已參個月未繳租金，

							金額已達新台幣參佰肆拾伍萬陸仟柒拾捌元整，且君鴻國際酒店股份有限公司亦未將貴公司所繳付之押租保證金移轉我司；即退步而言，設若貴公司主張得以君鴻國際酒店股份有限公司間之押租保證金抵付者，則積欠租金仍已達貳個月。為此，我司基於慎重起見，特發本函催告，限貴公司於函達10日內，速速繳清上開積欠之租金；屆期仍未繳清，即終止雙方租賃關係，不另通知，並請貴公司依公證租約之規定遷出，否則概依公證租約及相關法令論之，希勿自誤！
22	108.6.29.	原告	樂活公司		原證9	補字卷P. 303-307	1. 台北北門郵局1702號。 2. 內容： 茲我司已分別於108年4月10日寄發台北迪化街郵局第95號證信函、5月3日台北迪化街郵局第127號存證信函，俟因貴公司積欠已達貳個月租金總額，故我司於6月3日寄發台北迪化街郵局第161號存證信函限期催告未果，再於6月14日寄發台北迪化街郵局第172號存證信函通知終止租約，皆有回執可稽，合先敘明。且按第95號存證信函所示，我司已檢附權利移轉證書並述明相關法律關係及租賃關係移轉等，故不再贅言。而今貴公司已參個月未繳租金，金額已達新台幣壹佰陸拾捌萬參佰參拾陸元整，且君鴻國際酒店股份有限公司亦未將貴公司所繳付之押租保證金移轉我司；即退步而言，設若貴公司主張得以君鴻國際酒店股份有限公司間之押租保證金抵付者，則積欠租金仍已達貳個

(續上頁)

01

							月。為此，我司基於慎重起見，特發本函催告，限貴公司於函達10日內，速速繳清上開積欠之租金；屆期仍未繳清，即終止雙方租賃關係，不另通知，並請貴公司依公證租約之規定遷出，否則概依公證租約及相關法令論之，希勿自誤！
--	--	--	--	--	--	--	--