

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第134號

原告 蔡元昌產業股份有限公司

法定代理人 蔡盛山

訴訟代理人 李明益律師

被告 葉世雷

連振超

孟令凱即儂本多情商行

兼上一被告

訴訟代理人 孟毅

當事人間遷讓房屋等事件，本院民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告葉世雷應將應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號（三層）房屋及其上四樓未辦保存登記建物騰空遷讓返還予原告。

被告孟毅及孟令凱即儂本多情商行應將高雄市○○區○○○路○○○號二樓遷讓返還原告。

被告連振超應將高雄市○○區○○○路○○○號三樓遷讓返還原告。

被告葉世雷與孟毅及孟令凱即儂本多情商行應自民國一一三年七月十一日起至遷讓返還高雄市○○區○○○路○○○號二樓之日止，分別按月給付原告各為新臺幣壹萬捌仟元，如其中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責任。

被告葉世雷與連振超應自民國一一三年七月十一日起至遷讓返還

01 高雄市○○區○○○路○○○號三樓之日止，分別按月給付原告
02 各為新臺幣壹萬元，如其中一被告清償，則於其清償範圍內，其
03 他被告同免其責任。

04 被告葉世雷應自民國一一三年七月十一日起至遷讓高雄市○○區
05 ○○○路○○○號一樓及四樓之日止，按月給付原告新臺幣貳萬
06 柒仟伍佰參拾參元。

07 孟令凱即儂本多情商行應將其商業登記地址自門牌號碼高雄市○
08 ○區○○○路○○○號辦理遷出變更登記。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用由被告葉世雷、孟毅、孟令凱、連振超負擔百分之九
11 十，餘由原告負擔。

12 本判決第一、二、三項於原告分別以新臺幣壹佰伍拾捌萬伍仟參
13 佰參拾參元、肆拾壹萬捌仟貳佰貳拾貳元、肆拾壹萬捌仟貳佰貳
14 拾貳元為被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超供擔保後，得假執
15 行；但被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超如分別以新臺幣肆佰
16 柒拾伍萬陸仟元、壹佰貳拾伍萬肆仟陸佰陸拾柒元、壹佰貳拾伍
17 萬肆仟陸佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 本判決第四項於原告於每月履行期屆至後以新臺幣陸仟元為被告
19 孟毅及孟令凱或被告葉世雷供擔保後，得假執行；但被告孟毅及
20 孟令凱或被告葉世雷如按月各以新臺幣壹萬捌仟元為原告預供擔
21 保，得免為假執行。

22 本判決第五項於原告於每月履行期屆至後以新臺幣參仟參佰參拾
23 參元為被告連振超或被告葉世雷供擔保後，得假執行；但被告連
24 振超或被告葉世雷如按月各以新臺幣壹萬元為原告預供擔保，得
25 免為假執行。

26 本判決第六項於原告於每月履行期屆至後以新臺幣玖仟壹佰柒拾
27 捌元為被告葉世雷供擔保後，得假執行；但被告葉世雷如按月各
28 以新臺幣貳萬柒仟伍佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執
29 行。

30 原告其餘假執行之聲請駁回。

31 事實及理由

01 壹、程序部分

02 按按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
03 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
04 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。查
05 原告起訴時聲明：(一)被告葉世雷應將高雄市○○區○○○路
06 000號4層樓房（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(二)被告孟毅
07 應將系爭房屋2樓遷讓返還原告。(三)被告連振超應將系爭房
08 屋3樓遷讓返還原告。(四)被告葉世雷應分別與孟毅及連振超
09 自民國113年7月11日起至遷讓返還系爭房屋2樓及3樓之日
10 止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）71,403元、71,403元
11 之損害金；被告葉世雷另應自113年7月11日起至遷讓返還系
12 爭房屋1樓及4樓之日止，按月給付原告72,172元之損害金。
13 (五)願供擔保，請准宣告假執行。嗣經原告變更聲明為：(一)被
14 告葉世雷應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告孟毅及孟令凱
15 即儂本多情商行應將系爭房屋2樓遷讓返還原告。(三)被告連
16 振超應將系爭房屋3樓遷讓返還原告。(四)被告葉世雷與孟毅
17 及孟令凱即儂本多情商行應自113年7月11日起至遷讓返還系
18 爭房屋2樓之日止，分別按月給付原告各為71,403元，如其
19 中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責任。
20 (五)被告葉世雷與連振超應自113年7月11日起至遷讓返還系爭
21 房屋3樓之日止，分別按月給付原告各為71,403元，如其中
22 一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責任。(六)
23 被告葉世雷應自113年7月11日起至遷讓返還系爭房屋1樓及
24 4樓之日止，按月給付原告72,172元。(七)被告孟令凱即儂本
25 多情商行應將其營業登記自系爭房屋遷出，並向主管機關註
26 銷地址登記。(八)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第92
27 頁）。核原告所為變更，均係基於所主張被告無權占有系爭
28 房屋之同一基礎事實，揆諸上開規定，並無不合，應予准
29 許。

30 二、本件被告葉世雷經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
31 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其

一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）係原告所有，系爭土地上同段1606建號即系爭房屋，原為被告葉世雷所有，被告葉世雷將系爭房屋2樓及3樓分別出租予被告孟毅、連振超，被告孟毅之父被告孟令凱即儂本多情商行之商業登記設於系爭房屋2樓。嗣系爭房屋經本院執行拍賣（案號：112年度司執字第29643號），因無人應買，而由原告聲明承受，並經本院發給不動產權利移轉證書予原告，原告業於民國113年7月10日辦妥所有權移轉登記。被告等人於原告就系爭房屋辦妥所有權移轉登記後，無權占有系爭房屋，原告於寄發存證信函予被告等人，通知將系爭建物遷讓返還原告，至今被告等人仍未將系爭房屋遷讓返還予原告。系爭房屋既由原告聲明承受，依民法第348條第1項規定，被告葉世雷負有交付系爭房屋予原告義務。又葉世雷於原告就系爭房屋辦妥所有權移轉登記之日起，繼續占有使用系爭房屋，並無合法正當權源即屬無權占有，原告依民法第767條前段規定，得請求葉世雷將系爭房屋遷讓返還原告。而被告孟毅及連振超雖分別向被告葉世雷承租系爭房屋2樓及3樓，租賃期限分別自108年10月2日起至125年6月2日止及108年8月15日起至123年8月15日止，每月租金各為新臺幣18,000元及10,000元，惟被告孟毅及連振超分別與葉世雷簽訂之房屋租賃契約未經公證，且租賃期限超過5年，則依民法第425條第2項規定，不適用買賣不破租賃原則，故原告不受各該租賃契約之拘束，被告孟毅及連振超不得以各該租賃契約對抗原告，則被告孟毅及連振超於原告就系爭房屋辦妥所有權移轉登記之日起，分別繼續占有使用系爭房屋2樓及3樓，並被告孟令凱將儂本多情商行之商業登記設於系爭房屋2樓，均屬無權占有，原告依民法第767條前段規定，自得請求被告孟毅及孟令凱、連振超分別遷讓返還系爭房屋2樓及3

樓予原告，被告孟令凱即儂本多情商行應將其營業登記自系爭房屋遷出，並向主管機關註銷地址登記。

(二)被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超等人無權占有系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利，依民法第179條規定原告自得就前開被告占有範圍，計算所得之不當得利。查系爭房屋所坐落土地之面積230平方公尺，且於113年1月起之申報地價為每平方公尺52,522元，另系爭房屋之課稅現值為636,500元，其中2樓及3樓之課稅現值各為160,500元、1樓、4樓及騎樓之課稅現值各為91,100元、189,600元、11,600元，則按土地申報地價年息7%，及依被告等人占用系爭房屋面積，並按課稅現值年息7%計算相當於租金之不當得利或損害金，原告自得請求被告葉世雷應分別與被告孟毅及孟令凱、被告連振超自113年7月11日起，至遷讓交還系爭房屋2樓及3樓之日止，按月各給付原告71,403元相當租金之不當得利。被告葉世雷另應自113年7月11日起至遷讓交還系爭房屋1樓及4樓之日止，按月給付原告72,172元相當租金之不當得利或損害金。

(三)並聲明：如變更後訴之聲明。

二、被告則以：

(一)被告連振超：伊係於108年8月15日起向被告葉世雷承租系爭房屋3樓，租期至123年8月15日，伊不清楚原告與被告葉世雷間糾紛，伊為善意第三人等語置辯。

(二)被告孟毅及孟令凱：伊等係於108年10月2日起向被告葉世雷承租系爭房屋2樓，租期至125年6月2日，且均正常繳納租金，非無權占有，亦無不當得利等語置辯。

(三)被告葉世雷經通知未以書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（僅被告連振超、被告孟毅及孟令凱部分）：

(一)坐落系爭土地，及系爭土地上同段1606建號即系爭房屋，原為被告葉世雷所有，嗣系爭房屋經本院執行拍賣（案號：112年度司執字第29643號），因無人應買，而由原告聲明承

01 受，並經本院發給不動產權利移轉證書予原告，原告業於民
02 國113年7月10日辦妥所有權移轉登記。

03 (二)被告孟毅、連振超分別向被告葉世雷承租系爭房屋2樓及3
04 樓，租賃期限分別自108年10月2日起至125年6月2日止及108
05 年8月15日起至123年8月15日止，租金各為18,000元及10,00
06 0元。上開被告孟毅及連振超與被告葉世雷簽訂之房屋租賃
07 契約均未經公證。

08 (三)儂本多情商行工商登記於系爭房屋地址，且負責人為被告孟
09 令凱。

10 四、本件爭點？

11 (一)被告等人是否無權占用系爭房屋？

12 (二)如是，原告得否請求被告給付原告自113年7月11日至返還系
13 爭房屋止相當租金之不當得利？若可，金額為若干？

14 (三)請求被告孟令凱即儂本多情商行將營業登記自系爭房屋遷出
15 有無理由？

16 五、本院判斷：

17 (一)被告等人是否無權占用系爭房屋？

18 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。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
20 段及中段定有明文。次按出租人於租賃物交付後，承租人占
21 有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人
22 仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其
23 期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1、2
24 項亦分別定有明文。又對於物有事實上管領之力者為占有
25 人；承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，出租人為間
26 接占有人，此觀民法第940條、第941條之規定自明。出租
27 人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占
28 有人。同法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得
29 請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括
30 在內（最高法院82年度台上字第1178號判決參照）。倘無權
31 占有，係直接占有及間接占有並存時，得以直接、間接占有

01 人一併為被告而訴請返還，即非法所不許（最高法院88年度
02 台上字第1211號判決意旨參照）

03 2.經查，本件被告孟毅及孟令凱、連振超占用系爭房屋2樓、3
04 樓之權源原係出自其等與被告葉世雷所締結之系爭租約，然
05 基於債之相對性，除有法定債之承擔事由外，被告孟毅、連
06 振超本不得以其與第三人間債之關係對抗原告。又被告孟
07 毅、連振超分別向被告葉世雷承租系爭房屋2樓及3樓，租賃
08 期限分別自108年10月2日起至125年6月2日止及108年8月15
09 日起至123年8月15日止，且被告孟毅、連振超對於系爭租約
10 並未經公證一節亦不爭執，是揆諸上開規定，系爭租約自未
11 能適用民法第425條第1項規定，原告於113年7月10日取得系
12 爭房屋所有權，被告孟毅、連振超與被告葉世雷間之租賃契
13 約自不對原告發生法定債之承擔效力。準此，本件被告葉世
14 雷因系爭房屋經本院執行拍賣而喪失所有權，被告孟毅、連
15 振超與原告間就系爭房屋2、3樓亦無任何租賃等契約關係，
16 則被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超就系爭房屋之占有對
17 原告並無合法權源，原告為系爭房屋所有人，依民法第767
18 條第1項前段及中段規定請求被告葉世雷、孟毅及孟令凱、
19 連振超騰空遷讓返還系爭房屋，即為有理由。

20 (二)原告得否請求被告給付原告自113年7月11日至返還系爭房屋
21 止相當租金之不當得利？若可，金額為若干？

22 1.再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
24 179 條、第181 條但書分別定有明文。又依不當得利之法則
25 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
26 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
27 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不
28 動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。另土
29 地法第97條限制房屋租金之規定，僅限於城市地方供住宅用
30 之房屋有其適用，至供營業用房屋並不涵攝在內（最高法院
31 94年度第2 次民事庭會議決議參照）。被告葉世雷、孟毅及

01 孟令凱、連振超不能證明其占用系爭房屋係有正當之權源，
02 已如前述，則被告葉世雷間接占有、被告孟毅及孟令凱、連
03 振超直接占有系爭建物，均屬無權占有，揆諸前揭法律規
04 定，原告依民法第179條之規定，請求被告葉世雷、孟毅及
05 孟令凱、連振超返還無權占有系爭房屋相當租金之不當得
06 利，均屬有據。

07 2.原告雖主張，113年7月11日後之相當租金應依土地法第97條
08 規定計算，且依國稅局回函（本院卷二第105-111頁）可看
09 出民生一路2號至328號每月每坪租金2,221至2,226元間，系
10 爭房屋2樓、3樓坪數約60坪，以此標準核算，每月租金至少
11 有12萬元，原告僅請求每月71,403元租金，尚屬合理云云。
12 然按無權占有他人房屋，所受利益為占有使用本身，僅因依
13 其性質不能原物返還，故應償還其價額，而土地法第97條規
14 定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並
15 非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認
16 定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，本不受土
17 地法第97條規定之限制；且租賃住宅市場發展及管理條例第
18 6條已明定：「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，
19 不適用土地法第97條規定。」該條立法理由謂：「考量公告
20 地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房
21 屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區住宅，造成
22 同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響
23 出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以
24 排除適用」，有關住宅租賃契約之租金金額，亦已立法排除
25 土地法第97條規定之適用，而被告葉世雷與孟毅、連振超自
26 108年間起已自行約定系爭房屋2、3樓每月各為租金18,000
27 元及10,000元，則被告葉世雷、孟毅、連振超每月所受占用
28 系爭房屋2、3樓之利益，就113年7月11日以後之相當租金自
29 應依上開租賃契約之約定計算始為合理，原告逾此範圍之請
30 求，不應准許。

31 3.至於被告葉世雷占用系爭房屋1樓（面積114.76平方公尺、

騎樓87.39平方公尺）、4樓（193.78平方公尺）之利益，本院審酌系爭房屋為3層樓磚造房屋，於58年12月3日建築完成（本院卷一第68頁），屋齡已逾50年以上，4樓為未保存登記建物（本院卷一第17頁），是參照被告葉世雷與孟毅、連振超之租金，租金每坪約295元（計算式： $18,000 \div 61 \div 295$ ），計算被告葉世雷占用系爭房屋1、4樓之利益使用系爭房屋之利益為27,533元【 $(114.76 + 193.78) \times 0.3025 \times 295 \div 27,533$ 】，應屬允洽，則原告逾此範圍之請求，不應准許。

4.再按數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅，即學說所謂之不真正連帶債務。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償等行為，對債權人發生債之消滅效力者，債權人就該部分不得再向他債務人請求清償（最高法院106年度台上字第185號判決意旨參照）。原告等對被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超等人請求相當於租金之不當得利，均係源於原告所有之系爭房屋遭被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超等人無權占用之事實，給付目的核屬同一，惟被告葉世雷、孟毅及孟令凱、連振超等人係分別基於間接占有、直接占有之原因，就原告所受相當租金之損害各負全部給付義務，性質上屬不真正連帶債務，故如其中任一人為給付，他債務人即同免其責任，是原告請求被告給付相當租金不當得利，並於此範圍內請求被告以不真正連帶法律關係之方式返還不當利得，為有理由。

(三)請求被告孟令凱即儂本多情商行將營業登記自系爭房屋遷出有無理由？

經查，儂本多情商行於經濟部商業登記資料上，負責人為被告孟令凱，所在地址登記為系爭房屋之門牌號碼，有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可參（本院卷二第37頁），且為被告孟令凱所不爭執。前開商業登記，雖係行政管理事項，惟被告孟令凱將儂本多情商行商業登記地址設於系爭房

01 屋所在地址，屬妨害原告系爭房屋之所有權。至於被告孟令
02 凱縱因被告孟毅或葉世雷同意而設立登記於系爭房屋所在地
03 址，然自113年7月10日起被告孟毅或葉世雷已無權占有系爭
04 房屋，故除被告葉世雷、孟毅及孟令凱應將系爭房屋遷讓交
05 還原告外，被告孟令凱亦應向主管機關辦理將商業登記所在
06 地自系爭房屋所在地址遷出。原告依民法第767條第1項規
07 定，請求被告孟令凱即儂本多情商號遷出登記，亦屬有據。

08 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
09 (一)被告葉世雷應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告孟毅及孟
10 令凱即儂本多情商行應將系爭房屋2樓遷讓返還原告。(三)被
11 告連振超應將系爭房屋3樓遷讓返還原告。(四)被告葉世雷與
12 孟毅及孟令凱即儂本多情商行應自113年7月11日起至遷讓返
13 還系爭房屋2樓之日止，分別按月給付原告各為18,000元，
14 如其中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責
15 任。(五)被告葉世雷與連振超應自113年7月11日起至遷讓返還
16 系爭房屋3樓之日止，分別按月給付原告各為10,000元，如
17 其中一被告清償，則於其清償範圍內，其他被告同免其責
18 任。(六)被告葉世雷應自113年7月11日起至遷讓返還系爭房屋
19 1樓及4樓之日止，按月給付原告27,533元。(七)孟令凱即儂
20 本多情商行應將其營業登記自系爭房屋遷出，並向主管機關
21 註銷地址登記，均為有理由，均應予准許；原告逾此部分之
22 請求，為無理由，應予駁回。

23 七、原告勝訴部分，已陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於
24 法並無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許，並依職權宣告
25 被告預供擔保後，得免為假執行；至原告敗訴部分，所為假
26 執行之聲請已失所依據，應併予駁回之。

27 八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉
28 證，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
31 民事第二庭 法 官 鄧怡君

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

05 書記官 林依潔