

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第86號

原告 凱郁實業有限公司

法定代理人 林張富美

訴訟代理人 林伸全律師

被告 張錦賢

上一人

訴訟代理人 謝尚修律師

複代理人 謝逸文律師

被告 張新芳即張家鳳

張恒瑞

兼 上三人

訴訟代理人 張峻源

被告 臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司

法定代理人 茆聰富

訴訟代理人 謝耿銘律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國112年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張錦賢應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖即南投縣竹山地政事務所複丈日期民國111年7月4日土地複丈成果圖編號甲A、面積147.59平方公尺之二層樓加強磚造搭建一層鐵皮建物，騰空遷讓返還予原告。

被告臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司應將坐落於南投縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖即南投縣竹山地政事務所複丈日期民國111年7月4日土地複丈成果圖編號乙A、面積489.01平方公尺所

示之一層樓鐵皮建物及編號乙B、面積745.74平方公尺所示之一層樓鐵皮建物，騰空遷讓返還予原告。

被告張錦賢、臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖即南投縣竹山地政事務所複丈日期民國111年7月4日土地複丈成果圖編號乙A1、面積72.54平方公尺所示之建物A之附屬鐵皮建物（外部使用空間）及編號乙A2、面積110.19平方公尺所示之建物A之附屬鐵皮建物（內部使用空間），騰空遷讓返還予原告。

被告張錦賢應給付原告新臺幣374,820元，及自民國110年3月4日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；並自民國110年2月1日起至遷讓返還本判決主文第1項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣6,247元。

被告臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司應自民國110年1月1日起至遷讓返還本判決主文第2、3項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣60,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張錦賢負擔15%，餘由被告臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣16,056元供擔保後，得假執行；但被告張錦賢如以新臺幣48,168元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣140,936元供擔保後，得假執行；但被告臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司如以新臺幣422,808元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項於原告以新臺幣21,408元供擔保後，得假執行；但被告張錦賢、臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司如以新臺幣64,224元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查：原告原起訴聲明為：(一)被告張錦賢、張新芳即張家鳳、張峻源、張恒瑞（上4人合稱張錦賢等4人）應將坐落南投縣○○鎮○○段00○號即門牌號碼南投縣○○鎮○○○路0號之建物A部分、面積570.1平方公尺，遷讓返還予原告。(二)被告臺灣冠軍茶王茶業股份有限公司（下稱冠軍茶王公司）應將上開建物之建物B部分、面積561.5平方公尺，遷讓返還予原告。(三)張錦賢等4人應給付原告新臺幣（下同）3,660,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自民國110年2月1日起至遷讓返還聲明(一)所示建物之日止，按月給付原告61,001元。(四)冠軍茶王公司應自110年1月1日起至返還聲明(二)所示建物之日止，按月給付原告60,000元。(五)原告願供擔保請准宣告假執行。（見本院卷一第13頁）；嗣經原告迭次變更，最終聲明為：(一)張錦賢等4人應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖即南投縣竹山地政事務所（下稱竹山地政）複丈日期111年7月4日複丈成果圖（下稱附圖）編號甲A、面積147.59平方公尺之「二層樓加強磚造搭建一層鐵皮建物」（下稱建物甲），騰空遷讓返還予原告。(二)冠軍茶王公司應將坐落於系爭土地上如附圖編號乙A、面積489.01平方公尺所示之「一層樓鐵皮建物」及編號乙B、面積745.74平方公尺所示之「一層樓鐵皮建物」（上2建物合稱建物乙），騰空遷讓返還予原告。(三)張錦賢、冠軍茶王公司應共同將坐落系爭土地上如附圖編號乙A1、面積72.54平方公尺所示之「建物A之附屬鐵皮建物（外部使用空間）」及編號乙A2、面積110.19平方公尺所示之「建物A之附屬鐵皮建物（內部使用空間）」（下分稱建物甲外部空間、建物甲內部空間，合稱建物甲外部、內部空間），騰空遷讓返還予原告。(四)張錦賢等4人應給付原告374,820元，及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自110年2月1日起至遷讓返還建物甲之日止，按月給付原告6,247元。(五)被告冠軍茶王公司應自110年1月1日起至返還建物乙、建物甲外部、內部空間之日止，按月給付原告60,000元。(六)就訴之聲明第(一)至(三)項，原告願供擔保請准宣告假執行。(見本院卷二第113頁)；核原告前開聲明之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，暨補充及更正事實上及法律上之陳述，依前揭規定，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

(一)系爭土地及如附圖所示建物甲、建物乙、建物甲外部、內部空間(下合稱系爭建物)，均為原告起造所有，張錦賢為張新芳、張峻源、張恒瑞(下稱張新芳等3人)之父。張錦賢等4人未經原告同意，長期占有建物甲為居住使用；縱認原告、張錦賢間存有委任關係而得使用建物甲，上開委任關係亦經原告以民事準備二狀終止。是以，張錦賢等4人即係無權占有建物甲，並因此受有占有、使用建物甲之利益。原告即得請求張錦賢等4人遷讓返還建物甲，及請求返還不當得利。

(二)原告於106年12月18日，雖曾與冠軍茶王公司簽立房屋租賃契約書，約定將建物乙、建物甲內部、外部空間出租予冠軍茶王公司，租期自107年1月1日起至109年12月31日止，每月租金為60,000元(下稱系爭租約)；惟於系爭租約約定之租期屆滿後，原告已於109年9月14日以臺中法院郵局2350號存證信函(下稱2350號存證信函)通知冠軍茶王公司租期屆滿、不再續租，並催告冠軍茶王公司於租期屆滿時，自行搬遷完畢，然迄今冠軍茶王公司仍未搬遷，且持續占有、使用建物乙、建物甲外部、內部空間。另建物甲外部、內部空間雖為冠軍茶王公司所承租之範圍，然上開範圍亦經張錦賢堆置物品，而為冠軍茶王公司、張錦賢無權占有。故原告得請求冠軍茶王公司遷讓返還建物乙，及與張錦賢遷讓返還建物

01 甲外部、內部空間。

02 (三)被告分別無權占有系爭建物之上開部分，因此受有相當於租
03 金之利益，經以系爭租約所約定租金、租賃物範圍為依據，
04 計算張錦賢等4人占有建物甲之每月不當得利為6,247元【計
05 算式：（每月租金60,000元÷租賃範圍1,417.48平方公尺）×
06 建物甲範圍147.59平方公尺＝6,247元，元以下四捨五
07 入】。是原告自105年2月1日至110年1月31日止，所得請求
08 張錦賢等4人給付之不當得利為374,820元（計算式：每月不
09 當得利6,247元×12月×5年＝374,820元），並得自110年2月1
10 日起至張錦賢等4人遷讓返還建物甲之日止，按月請求其等
11 給付不當得利6,247元予原告。另冠軍茶王公司於系爭租約
12 約定租期屆滿後，仍持續占有建物乙、建物甲外部、內部空
13 間，以系爭租約所約定租金為據，原告亦得請求冠軍茶王公
14 司自110年1月1日起至返還建物乙、建物甲外部、內部空間
15 之日止，按月給付原告60,000元。爰依民法第767條第1項、
16 第179條規定，提起本訴。並聲明：同上所述。

17 二、被告方面：

18 (一)張錦賢抗辯略以：

- 19 1.原告為張錦賢及其兄弟姐妹、其等配偶共同籌組之家族事
20 業，張錦賢於64年間起，即為原告股東或負責人，所有股東
21 均委任張錦賢處理公司業務，暨負責管理系爭土地、系爭建
22 物，並以建物甲提供張錦賢居住使用，作為委任報酬。則縱
23 原告股東、負責人變更，仍未曾經原告終止上開委任關係，
24 張錦賢自得繼續占有、使用建物甲；關於建物甲外部、內部
25 空間則已出租冠軍茶王公司，而交付冠軍茶王公司占有，張
26 錦賢並無占有之事實。
- 27 2.張錦賢係有權占有建物甲，即無受有不當得利之情事存在。
28 縱認張錦賢對於建物甲屬無權占有，張錦賢係以居住為目的
29 而占有建物甲，依土地法第97條第1項規定，其租金應以不
30 超過土地及其建築物申報總價10%為限，原告得請求之每月
31 不當得利僅為2,090.85元（計算式：公告地價1,700元×147.

59平方公尺 $\times 10\% \div 12$ 月 $= 2,090.85$ 元），其得請求之5年不當得利僅為125,451.5元（計算式：公告地價1,700元 $\times 147.59$ 平方公尺 $\times 10\% \times 5$ 年 $= 125,451.5$ 元）等語。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)張新芳等3人抗辯略以：其等為張錦賢之子女，但僅幼年時期曾隨張錦賢共同設籍、居住於建物甲，現其等均已成年，且均遷居他縣市居住，僅於探視張錦賢時有出入建物甲，並未實際占有、使用建物甲。故原告請求張新芳等3人騰空返還建物甲，並給付不當得利等等，均屬無據等語。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)冠軍茶王公司抗辯略以：其與原告簽立系爭租約時，考量冠軍茶王公司具有相當規模，並將於承租範圍投入大量資本設置廠房、辦公室及生產機具設備，需長期承租使用，原告遂同意由其長期租用建物乙、建物甲外部、內部空間，期間至冠軍茶王公司無意承租遷廠為止，雙方方於系爭租約第2條約定冠軍茶王公司得以優先條件續租。故於系爭租約屆滿後，原告僅能為租金調整，並不得拒絕承諾出租，冠軍茶王公司並已將部分租金提存至本院提存所，顯然冠軍茶王公司、原告間就前開租賃範圍即建物乙、建物甲外部、內部空間，仍具有租賃關係。因此，冠軍茶王公司就前開租賃範圍即屬有權占有，且無受有不當得利情事等語。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件爭點：

(一)原告依民法第767條第1項規定，請求張錦賢等4人將建物甲騰空返還予原告，有無理由？

(二)原告依民法第767條第1項規定，請求冠軍茶王公司將建物乙騰空返還予原告，有無理由？

(三)原告依民法第767條第1項規定，請求被告張錦賢、冠軍茶王

01 公司將建物甲外部、內部空間騰空返還予原告，有無理由？

02 (四)原告依民法第179條規定，請求被告張錦賢等4人給付不當得
03 利，有無理由？如有，得請求其等給付若干之不當得利？

04 (五)原告依民法第179條規定，請求冠軍茶王公司給付不當得
05 利，有無理由？如有，得請求其給付若干之不當得利？

06 四、本院之判斷：

07 (一)原告法定代理人林張富美、張錦賢為姊弟關係，張錦賢為張
08 新芳等3人之父親；系爭土地為原告所有，其上存有系爭建
09 物，且為原告起造所有；系爭建物經編定門牌號碼南投縣○
10 ○鎮○○里○○○路0號，其中建物甲現由張錦賢占有使
11 用，建物乙、建物甲外部、內部空間則有經冠軍茶王公司占
12 有使用；被告張新芳等3人戶籍現均無設籍於南投縣○○鎮
13 ○○○路0號；系爭土地109年1月、111年1月申報地價為1,3
14 60元；系爭建物之課稅現值為535,200元；原告、冠軍茶王
15 公司於106年12月18日簽立系爭租約，約定租賃範圍為建物
16 乙、建物甲外部、內部空間，租賃期間自107年1月1日起至1
17 09年12月31日止、每月租金為60,000元；原告以2350號存證
18 信函，通知冠軍茶王公司於系爭租約屆滿後將不續租，冠軍
19 茶王公司應將租賃物返還，冠軍茶王公司並於109年9月16日
20 收受2350號存證信函；冠軍茶王公司有於110年5月6日，向
21 本院提存所提存378,000元；張錦賢於111年8月23日收受民
22 事準備二狀等節，為兩造所不爭執（見本院卷二第116頁至
23 第118頁），並有系爭建物之登記第二類謄本、張錦賢等4人
24 之戶籍謄本、南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書、系爭租賃
25 契約、2350號存證信函暨收件回執、本院110年度存字第113
26 號提存書、系爭土地歷年申報地價一覽表在卷可參（見本院
27 卷一第99頁、第111頁至第115頁、第21頁至第22頁、第25頁
28 至第27頁、第29頁至第30頁、卷二第47頁、第17頁、第116
29 頁至第118頁、第213頁）；再經本院函囑竹山地政於110年12
30 月17日會同本院、原告、張錦賢、冠軍茶王公司履勘現場查
31 明屬實，製有勘驗筆錄暨照片在卷（見本院卷一第255頁至

第262頁、第263頁至第331頁），首堪認定為真實。

(二)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。是主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。是依前說明，原告就所有物遭他人占有之事實，本應負舉證責任，但如被告對原告就其所有物有所有權存在及被告有占有之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。再按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條亦有明文。是租賃關係終止後，承租人繼續占有租賃物，自應構成無權占有。另解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，不得捨契約文字而為曲解。

(三)經查：

1.關於甲建物部分：

(1)原告主張建物甲為張新芳等3人占有、使用，經張新芳等3人否認，依前開說明，原告即應就其上開主張負舉證之責。原告固以建物甲內有張新芳等人存放於建物甲之傢俱、生活物品，主張張新芳等3人就建物甲有占有等等，然張錦賢於本院已證稱：放置於2樓5間房間內之物品均為家人物品，其甚難定義係何人所有，因為其母親、姐姐物品亦在其內等語（見本院卷二第224頁）；且自前開勘驗照片觀之，建物甲為加強磚造建物，其內部陳設1樓為客廳、廁所、浴室、房間、廚房，2樓為5間房間、1間浴室，3樓為神明廳及對外陽

01 台，其中除1樓房間有垂掛衣物、放置電扇、床墊、被褥等
02 物，明顯有使用痕跡；其餘2樓房間僅有擺放床墊、床架，
03 或作為儲藏空間使用，無明顯可見係由何人使用之痕跡，2
04 樓浴室內亦僅垂掛1條藍色毛巾、數瓶清潔物品，亦無個人
05 專用之清潔物品如牙刷、牙膏、刮鬍刀等物放置於洗手檯面
06 上（見本院卷一第269頁至第293頁）。是依前開證據，尚不
07 足以認定建物甲之2樓房間分別為張新芳等3人占有、使用之
08 事實。復參以張新芳等3人工作地點均不在南投地區，且已
09 將戶籍遷離南投縣○○鎮○○里○○○路0號，亦有張新芳
10 等3人舉證之最新謄本、公司設立資料、名片、聊天紀錄、
11 在職證明等件可參（見本院卷二第47頁、49頁至第53頁、第
12 55頁至第57頁、第59頁至第75頁、第87頁）。是本件尚難認
13 定張新芳等3人有占有、使用建物甲之情事，原告上開主
14 張，並非可採。

15 (2)原告主張張錦賢有占有、使用建物甲之事實，未經張錦賢否
16 認，但就其抗辯有合法占有權利等等，依張錦賢所舉證、附
17 於臺灣南投地方檢察署106年度偵字第3379號偵查案卷（下
18 稱偵卷，該案稱前刑案）所提出之證據資料，僅為借據資
19 料、交易明細、本院簡易庭通知、大登法律事務所函、房屋
20 租賃契約、手寫帳簿、估價單、免用發票收據、統一發票暨
21 相關繳款證明、郵政跨行匯款申請書、張煥珪簽立之收據等
22 件（見偵卷第215頁至第217頁及第236頁、第218頁至第230
23 頁、第231頁至第235頁、第237頁至第238頁、第239頁、第2
24 40頁至第246頁、第247頁至第253頁、第254頁至第257頁、
25 第258頁至第271頁、第272頁至第274頁、第275頁至第276
26 頁）；及訴外人即原告其餘股東張煥珪、賴秀娟、張峻銘、
27 林張富美、林殿尚於前刑案所稱：渠等均無執行業務，係由
28 張錦賢執行業務等（見偵卷第6頁、第81頁）。至多僅能證
29 明張錦賢曾為原告處理業務之事實，但就原告、張錦賢間有
30 約定以張錦賢居住於建物甲作為對價乙事，依前開證據資
31 料，則屬不能證明。是依張錦賢上開舉證，不足認定其就建

01 物甲具有合法占有權源。

02 (3)基上，建物甲為原告所有，且經張錦賢無權占有，已經本院
03 認定如前，是原告依民法第767條第1項規定，請求張錦賢將
04 建物甲騰空遷讓返還原告，即屬有據；而原告未能證明張新
05 芳等3人有占用建物甲之情形，是其依前開規定請求張新芳
06 等3人將建物甲騰空遷讓返還予原告，即無依據。

07 2.關於乙建物及甲建物外部、內部空間部分：

08 (1)乙建物、甲建物外部、內部空間為冠軍茶王公司占有、使
09 用，已如前述；冠軍茶王公司就其具有合法占有權源，固舉
10 證系爭租約、柯媛齡、張錦賢為證，然參以系爭租約第2條
11 約定「租賃期間：自民國一〇七年一月一日起至民國一〇九
12 年十二月三十一日止，共計參年，租賃期限內未經甲方同
13 意，乙方不得將房屋轉租出借、頂讓他人使用，租賃期滿
14 時，乙方得以優先條件續租（租金另議）」等語（見本院卷
15 一第25頁），依據上開文字內容，僅係約定「優先條件續
16 租」，並非記載原告於系爭租約所約定租期屆滿時，於冠軍
17 茶王提出續定租約時，原告即負有承諾義務。

18 (2)且柯媛齡於本院證稱：其於簽立系爭租約時，始終均有在
19 場，但其對於契約內容並不清楚，因為張錦賢、茆聰富跟地
20 政士在聊的時候，其都沒有在聽，系爭租約第2條約定內
21 容，其也沒有印象，其能理解系爭租約第2條內容，意思就
22 是承租期間不能出借他人，在租賃期滿時，冠軍茶王公司可
23 以優先續約，目前冠軍茶王公司是設址於南投縣○○鎮○○
24 ○路0號，為何系爭租約租期僅約定3年，其不曉得，但其認
25 為原告不能隨意解約，因為設備均已裝潢，但此僅為其自身
26 想法，系爭租約有無約定其不曉得，於租賃期滿後，冠軍茶
27 王要求續約，原告應不能拒絕，因為系爭租約第2條已有約
28 定等語（見本院卷二第188頁至第191頁）。是依柯媛齡前開
29 所述，於簽立契約時，其並未關注簽約內容，對於系爭租約
30 第2條之談論過程，其亦無印象，雖其證稱依系爭租約第2條
31 約定，原告不得拒絕續約，然此僅為其對於系爭租約主觀解

01 釋，要難認屬原告、冠軍茶王公司有其所述之前開約定內
02 容。

03 (3)再張錦賢於本院證稱：其於簽立系爭租約時有在場，因為張
04 新芳對於來龍去脈不甚清楚，所以由其在場協助，系爭租約
05 係由代書事務所依原告、冠軍茶王意思所草擬，於系爭租約
06 第2條係約定除其所居住之建物甲外，其餘範圍均出租與冠
07 軍茶王公司；系爭租約所約定出租年限為3年，因冠軍茶王
08 公司是否賺錢不知道，但投資機器、設備、廠房金額已達
09 6、700萬元，所以就約定如冠軍茶王公司可以經營下去的
10 話，冠軍茶王公司可要求原告要再出租給渠，所以才會簽立
11 上開內容，當時其有同意，如冠軍茶王公司表示要繼續承租
12 的話，原告不能拒絕，系爭租約係張新芳本人簽署等等（見
13 本院卷二第220頁至第223頁）。惟張錦賢於本件具有利害關
14 係，其所為前開證述，亦與系爭租約第2條僅約定被告得以
15 「優先條件續租」之內容明顯不符；其證言是否真實可採，
16 顯有疑慮。且依張錦賢前開所述，系爭租約係原告、冠軍茶
17 王公司簽立，且由原告斯時法定代理人張新芳親自簽署，其
18 僅協助張新芳簽立，則其所稱其有同意縱認真實，亦無可能
19 成為系爭租約之一部。況本件依系爭租約整體內容觀察，原
20 告、冠軍茶王公司於系爭租約第11條尚約定「甲方（即原
21 告）廠房土地出售時，需提前3個月通知乙方（即冠軍茶王
22 公司），且甲方需告知承買人承受原契約至期滿」等語（見
23 本院卷一第26頁），顯然原告、冠軍茶王公司就租賃物遭出
24 售乙事，另於系爭租約第11條約定原告所應負擔之義務，依
25 常情而言，倘於租賃契約期滿後，欲約定出租人有繼續出租
26 租賃物之義務，應無可能於租賃契約內為上開約定，否則，
27 於租賃契約期滿後，出租人如已出售租賃物，其即無可能履
28 行承諾繼續出租之義務。益證原告、冠軍茶王公司於系爭租
29 約第2條所為約定，並非約定原告負有承諾出租之義務，僅
30 係類同優先購買權之觀念，於出租人即原告欲出租租賃物
31 時，優先承租人始得行使優先承租權。系爭租約已於109年1

01 2月31日期滿，本件原告並無出租前開建物予第三人，冠軍
02 茶王公司自無從行使優先條件承租權利，其就上開建物範圍
03 即無租賃關係存在，是冠軍茶王公司繼續占有建物乙、建物
04 甲外部、內部空間，自屬無權占有。

05 (4)原告主張張錦賢亦有占有建物甲外部、內部空間乙節，雖經
06 張錦賢以前詞置辯，然參以柯媛齡證稱：建物甲外部、內部
07 空間雖為系爭租約約定範圍，但冠軍茶王公司有跟張錦賢說
08 如果要用的時候，再請渠清空，但因為到目前為止均不需使
09 用，所以由仍係張錦賢放置其所有之物品，其內至多僅有冷
10 氣設備為冠軍茶王公司所有，其餘物品均為張錦賢所有等語
11 （見本院二第191頁至第193頁）；核與張錦賢所稱：本院卷
12 一第295頁、第297頁照片所示空間（即建物甲外部、內部空
13 間為系爭租約約定之承租範圍，其有跟冠軍茶王公司說好等
14 渠要使用時，其要清空給渠使用，因為冠軍茶王公司並未要
15 求其清空，所以目前均無清空情形，現僅冠軍茶王公司之冷
16 氣設備在裡面在該處等語（見本院卷二第222頁至第223
17 頁）。堪認建物甲外部、內部空間亦為張錦賢占有使用。張
18 錦賢就其占有範圍固以前詞抗辯其有合法占有權源，但此為
19 本院所不採，已如前述，故認張錦賢就建物甲外部、內部空
20 間亦屬無權占有。從而，建物甲外部、內部空間內既有張錦
21 賢、冠軍茶王公司所有之物品，其等就上開建物範圍亦無合
22 法占有權利，又建物甲外部、內部空間則為原告所有，已如
23 前述。故原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求張
24 錦賢、冠軍茶王公司將建物甲外部、內部空間騰空遷讓返還
25 予其，自屬有據。

26 (四)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益。民法第179條定有明文。而占用他人之土地，依社會通
28 常觀念可獲得相當於租金之利益，並致所有權人無法就土地
29 為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀念（最高
30 法院61年字第1695號意旨參照）。經查：

31 1.張錦賢、冠軍茶王公司分別無權占有建物甲、建物乙，及張

01 錦賢、冠軍茶王公司無權占有建物甲外部、內部空間乙節，
02 已經本院認定如上。依前開說明，原告即得依民法第179條
03 規定請求冠軍茶王公司、張錦賢返還其所受之占有利益。本
04 院審酌冠軍茶王公司就其占有範圍已與原告簽立系爭租約，
05 並約定租金為每月60,000元，是原告就冠軍茶王占有部分，
06 主張以每月60,000元計算不當得利，應屬適當。系爭租約已
07 於109年12月31日屆期，冠軍茶王公司於110年1月1日即無占
08 有租賃物之合法權源，是原告請求冠軍茶王公司自110年1月
09 1日起至遷讓返還前開建物範圍之日止，按月給付不當得利6
10 0,000元，自屬有據。至於冠軍茶王公司所提存之租金378,0
11 00元（見本院卷二第17頁），惟未依債務本旨而為給付，不
12 生清償效力，是原告、冠軍茶王公司間需於該段期間有租賃
13 關係存在，原告取回冠軍茶王公司所提存之租金，始發生清
14 償租金債務之效力；本件原告、冠軍茶王公司間於該段期間
15 並無租賃契約存在，冠軍茶王公司以租金名義提存金額，並
16 不發生清償債務之效果（僅他方領取時或可能生不當得利問
17 題）。故冠軍茶王公司所提存之前開款項，於本件不當得利
18 金額認定，並無影響，併予說明。

19 2.就張錦賢占有建物甲部分，原告主張以系爭租約所約定之租
20 金、租賃物占用系爭土地之面積為比例，計算張錦賢占有建
21 物甲之不當得利乙節；雖經張錦賢以前詞抗辯，但本院審酌
22 系爭建物均坐落於系爭土地，建物乙、建物甲外部、內部空
23 間為1層樓鐵皮建物或鐵皮棚架，建物甲則為3層樓加強磚造
24 建物，上開建物相互連接，並使用同筆門牌號碼即南投縣○
25 ○鎮○○○街0號，其相當於租金之價值應屬相同，故原告
26 主張以前開方式計算張錦賢之不當得利，應係適當。基此計
27 算結果，張錦賢占有建物甲每月所受不當得利應為6,247元
28 【計算式：租金60000元÷（489.01m²+745.74m²+72.54m²
29 +110.19m²）×147.59m²=6,247元，元以下四捨五入】，故
30 原告請求張錦賢自105年2月1日起至110年1月31日止之不當
31 得利為374,820元（計算式：6,247元×12月×5年=374,820

元），及請求張錦賢自本案起訴日即110年2月1日（見本院卷一第13頁）起至張錦賢遷讓返還建物甲之日止，按月給付6,247元，均屬有據。

(五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條規定甚明。經查：原告請求張錦賢給付105年2月1日起至110年1月31日止不當得利部分，未經約定給付期限、無約定利息，依前開規定，自張錦賢受催告時起方負遲延責任，本件原告以起訴狀繕本催告張錦賢履行，上開起訴狀繕本經本院於110年3月3日送達張錦賢（見本院卷一第55頁、第57頁），張錦賢迄未履行，是原告基此請求自110年3月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求張錦賢騰空遷讓返還建物甲，冠軍茶王公司騰空遷讓返還建物乙，及請求張錦賢、冠軍茶王公司騰空遷讓返還建物甲外部、內部空間；暨請求張錦賢給付374,820元，及自110年3月4日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自110年2月1日起至遷讓返還建物甲之日止，按月給付6,247元；冠軍茶王公司自110年1月1日起至遷讓返還建物乙、建物甲外部、內部空間之日止，按月給付原告60,000元，均為有理由，均應予准許；逾前開請求部分，則無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，張錦賢、冠軍茶王公司均聲明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不可，爰分別酌定相當擔保金，併准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

01 六、按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證據中
02 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。
03 冠軍茶王公司請求傳訊張新芳，欲查明系爭租約約定內容
04 （見本院一第176頁、卷二第14頁、第193頁），參以本院已
05 傳訊張錦賢、柯媛齡就上開事項為調查，並經本院認定如
06 上，冠軍茶王公司前開證明方法之請求，已無調查必要。另
07 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之
08 判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

09 七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
10 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
11 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。是本院
12 審酌系爭建物占有暨不當得利屬附帶請求等情形，認本件訴
13 訟費用應由張錦賢、冠軍茶王公司負擔較為合理，爰判決如
14 主文第7項所示。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
16 書。

17 中 華 民 國 112 年 5 月 10 日
18 民事第二庭 法 官 劉玉媛

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 10 日
23 書記官 洪裕展