

臺灣南投地方法院民事判決

111年度重訴字第82號

原告 卓益任

卓維展

共同

訴訟代理人 胡宗典律師

被告 紳豐畜產加工股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 張秀娥

被告 陳達成

陳明珠

共同

訴訟代理人 陳富美

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國112年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告紳豐畜產加工股份有限公司、陳明珠應將門牌號碼南投縣○○鎮○○路000○○00號建物即如附表所示建物騰空遷讓返還原告。

被告紳豐畜產加工股份有限公司、陳明珠應各給付原告卓益任新臺幣150,000元、原告卓維展新臺幣150,000元及均自民國112年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國112年7月12日起至返還第一項建物之日止，按月各給付原告卓益任新臺幣15,000元、原告卓維展新臺幣15,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告紳豐畜產加工股份有限公司、陳明珠負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣4,700,000元為被告紳豐畜產加工股份有限公司、陳明珠供擔保後，得假執行；但被告紳豐畜產加工股份有限公司、陳明珠如以新臺幣14,305,000元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基礎事
06 實同一者、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴
07 訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查：原告起訴時原
08 聲明請求被告應將門牌號碼南投縣○○鎮○○路000○○00號
09 建物即如附表所示建物（如本院110年度司執字第7368號清
10 償票款執行事件民國111年4月13日投院璋110司執孝字第736
11 8號拍賣公告【下稱系爭拍賣公告】附表建號部分編號1、2
12 即南投縣○○鎮○○段000○○號及暫編182建號，下稱系爭建
13 物）騰空遷讓返還予原告。嗣於本院審理中追加以不當得利
14 之法律關係，請求先位聲明：被告應給付原告新臺幣（下
15 同）300,000 元及自民事追加變更聲明狀送達翌日起至清償
16 日止，按年息5%計算之利息，及自112年7月12日起至返還系
17 爭建物之日止，按月給付原告30,000元；備位聲明：被告陳
18 明珠應給付原告300,000元及自民事追加變更聲明狀送達翌
19 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自112年7月12日
20 起至返還系爭建物之日止，按月給付原告30,000元。核原告
21 上開追加請求不當得利部分，與請求遷讓返還系爭建物之基
22 礎事實均屬同一，且屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭規
23 定，應予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張略以：

26 (一)原告前經本院110年度司執字第7368號清償票款強制執行事
27 件（下稱系爭執行事件）所為之強制執程序，拍定取得坐
28 落南投縣○○鎮○○段0000○○000000○○0000地號土地、同段
29 154建號建物及暫編182、187建號建物。其中門牌號碼南投
30 縣○○鎮○○路000○○00號建物即如附表所示建物即系爭建
31 物原為被告紳豐畜產加工股份有限公司（下稱紳豐公司）所

有，依系爭拍賣公告使用情形欄(四)記載被告陳達成提出經公證之房屋租賃契約（下稱系爭租約），陳稱系爭建物已自101年5月23日起至119年5月22日止出租予第三人。系爭租約記載被告紳豐公司以每月租金30,000元將系爭建物出租予被告紳豐公司之員工即被告陳明珠，然被告陳明珠身為被告紳豐公司之員工，實無反客為主承租系爭建物之理；被告紳豐公司之公司登記地址迄今仍在系爭建物門牌處，並未遷移他處；系爭建物總樓層面積極廣，每月租金卻僅30,000元，顯低於市場行情，且租賃期間長達18年，卻未賦予出租人調整租金之權利；被告陳明珠實際上並未繳納租金，被告紳豐公司亦無申報租金所得等情，顯有違常情。被告紳豐公司、陳明珠分別於110年10月26日、110年12月17日具狀向財政部中區國稅局陳述其等間並無租賃系爭建物之事實，足認被告紳豐公司與被告陳明珠簽立系爭租約係出於通謀虛偽之意思表示，目的係避免系爭建物遭拍賣、讓被告紳豐公司能繼續使用系爭建物，系爭租約並非真正。

(二)被告張秀娥為被告紳豐公司之法定代理人，被告陳達成與被告張秀娥為夫妻，且係被告紳豐公司之實際負責人，被告均無權占有系爭建物，原告得本於系爭建物所有權人之地位，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告。被告無權占有原告所有之系爭建物，受有相當於租金之不當得利，並致原告受有無法使用系爭建物之損害，被告應返還其所受利益。參酌系爭租約記載每月租金30,000元，被告應自111年9月12日起至112年7月11日止給付10個月相當於租金之不當得利300,000元，及自112年7月12日起按月給付原告30,000元。倘系爭租約為真，則不當得利部分請審理訴之聲明2.備位之訴；原告依民法第425條規定繼受出租人地位，被告陳明珠拖欠租金10個月，依系爭租約第6條第1項約定，原告以民事追加變更聲明狀催告被告陳明珠3日內給付租金且不待期限屆滿以該書狀終止系爭租約。被告陳明珠應給付10個月相當於租金之不當得利300,000元，及自112年7月12日起按月給付原告3

01 0,000元。

02 (三)依民法767條第1項、第455條前段、第179條規定，提起本件
03 訴訟。並聲明：1.如主文第1項所示。2.先位：被告應給付
04 原告300,000元及自民事追加變更聲明狀送達翌日起至清償
05 日止，按年息5%計算之利息，及自112年7月12日起至返還系
06 爭建物之日止，按月給付原告30,000元。備位：被告陳明珠
07 應給付原告300,000元及自民事追加變更聲明狀送達翌日起
08 至清償日止，按年息5%計算之利息，及自112年7月12日起至
09 返還系爭建物之日止，按月給付原告30,000元。3.願供擔
10 保，請准宣告假執行。

11 二、被告抗辯略以：

12 (一)被告紳豐公司前向與被告陳明珠借款5,000,000元，因被告
13 紳豐公司無法還款，被告張秀娥無心繼續經營被告紳豐公
14 司，被告陳明珠有心接手，被告紳豐公司、陳明珠因而成立
15 系爭租約，以被告陳明珠每月應繳納之租金30,000元抵充被
16 告紳豐公司所應償還被告陳明珠之債務，故被告陳明珠方未
17 實際按月給付30,000元予被告紳豐公司，系爭租約乃真正。

18 (二)被告陳明珠於簽立系爭契約後仍與被告紳豐公司合作，嗣於
19 105年8月12日與訴外人廖水田簽立合作契約書，將系爭建物
20 及廠房設備委由廖水田經營管理，嗣因虧損便終止合作關
21 係，被告陳明珠又回頭與被告紳豐公司合作經營屠宰業。被
22 告陳明珠另於110年間以被告紳豐公司之名義將系爭建物分
23 租予訴外人巨立食品有限公司；且行政院農業委員會動植物
24 防疫檢疫局屠宰衛生檢查計時卡、屠宰衛生檢查廢棄屠體內
25 臟簽收單上有被告陳明珠之簽名，以上足證被告陳明珠承租
26 使用系爭建物。

27 (三)被告紳豐公司及被告陳明珠為系爭建物之占有人，被告陳明
28 珠依民法第425條第1項規定，得於系爭租約存續期間內繼續
29 租用系爭建物，屬有權占有系爭建物。系爭租約於系爭執行
30 事件中經各債權人檢驗，且系爭拍賣公告已載明系爭建物不
31 點交，拍賣成交價格亦反映系爭租約存在之事實，原告方能

01 以低價拍定，故原告請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告
02 並請求相當於租金之不當得利，於法無據。並聲明：原告之
03 訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)系爭建物原為被告紳豐所有，嗣經本院110年度司執字第736
06 8號即系爭執行事件拍賣，原告於111年6月22日聲明應買得
07 標，權利範圍各2分之1，原告卓益任、卓維展分別於111年9
08 月12日、111年9月8日收受系爭建物之不動產權利移轉證書
09 而取得所有權。

10 (二)系爭執行事件拍賣期間，被告陳達成於110年12月30日向本
11 院民事執行處陳報公證書附101年5月23日房屋租賃契約書即
12 系爭租約，記載被告紳豐公司將系爭建物出租被告陳明珠，
13 租賃期限自101年5月23日起至119年5月22日止。本院民事執
14 行處將上情記載於拍賣公告，並載明系爭建物拍定後不點
15 交。

16 (三)被告陳達成、紳豐公司於110年10月26日向財政部中區國稅
17 局提出說明書，記載「紳豐富產向陳明珠借款5,000,000
18 元，但因紳豐富產有欠銀行款項及國稅局稅款，陳明珠擔心
19 廠商設備被拍賣拿不到錢，故紳豐富產自101年5月23日起以
20 每月租金30,000元出租南投縣○○鎮○○里○○路000○○00
21 號鋼骨造3層樓建築物予陳明珠，事實上陳明珠並未給付租
22 金給紳豐富產，機器設備也是由紳豐富產使用」。被告陳明
23 珠於110年12月17日向財政部中區國稅局提出說明書，記載
24 「因紳豐富產有欠銀行款項及國稅局稅款，我擔心紳豐富產
25 的廠商設備如果被拍賣，紳豐富產就沒有營業收入，沒辦法
26 還款給我，所以與紳豐富產於101年5月23日簽訂租約，將紳
27 豐富產名下南投縣○○鎮○○里○○路000○○00號鋼骨造3層
28 樓建築物出租給我，約定每月租金30,000元，事實上我沒有
29 給付紳豐富產租金，機器設備也是由紳豐富產使用」。

30 (四)經濟部商工登記公示資料記載被告紳豐公司之代表人為被告
31 張秀娥，所在地位於南投縣○○鎮○○路000○○00號，營業

01 狀況為營業中。

02 (五)被告陳明珠、紳豐公司為系爭建物之占有人。

03 四、兩造爭執事項：

04 (一)被告紳豐公司、陳明珠間之系爭租約是否出於通謀虛偽意思
05 表示而無效？

06 (二)原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭建物騰空
07 遷讓返還原告，是否有據？

08 (三)原告依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，
09 是否有據？

10 五、本院之判斷：

11 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
12 他方支付租金之契約；出租人於租賃物交付後，承租人占有
13 中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍
14 繼續存在；前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期
15 限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第421條第1項、第4
16 25條第1、2項固有明文。上述租賃物所有權讓與，包括強制
17 執行拍賣之所有權移轉在內（最高法院78年度台上字第613
18 號判決意旨參照）。表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
19 者，其意思表示無效；但不得以其無效對抗善意第三人，民
20 法第87條第1項亦有明文。原告主張被告紳豐公司與被告陳
21 明珠間之系爭租約係基於通謀虛偽意思表示而訂立，為被告
22 所否認，並以前詞置辯。經查：

23 1.系爭建物原為被告紳豐公司所有，被告紳豐公司積欠臺灣中
24 小企業銀行股份有限公司債務未清償，該行於110年3月31日
25 聲請強制執行，經本院110年度司執字第7368號即系爭執行
26 事件拍賣，原告於111年6月22日聲明應買得標，權利範圍各
27 2分之1，原告卓益任、卓維展分別於111年9月12日、111年9
28 月8日收受系爭建物之不動產權利移轉證書而取得所有權，
29 已如前述，足見原告為系爭建物之所有權人，應有部分各2
30 分之1。

31 2.審諸被告陳達成於系爭執行事件中於110年12月30日陳報經

公證之系爭租約，其上記載簽立日期為101年5月23日、出租人為被告紳豐公司、承租人為被告陳明珠、租賃標的為系爭建物、租賃期間自101年5月23日起至119年5月22日止、租金每月30,000元，有系爭租約在卷可佐（見本院卷第29頁至第32頁），而依被告陳明珠之勞保局被保險人投保資料查詢所示（見本院卷第69頁），其於96年5月4日加保於被告紳豐公司，於103年10月31日退保，被告共同訴訟代理人陳富美當庭陳稱被告陳明珠很久以前係被告紳豐公司之員工，被告陳明珠於103年12月31日後即非被告紳豐公司之員工等語（見本院卷第207頁至第208頁）；依經濟部商工登記公示資料查詢服務、系爭建物登記第一類謄本所示（見本院卷第63頁、第99頁），被告紳豐公司設址於門牌號碼南投縣○○鎮○○路000○○00號即系爭建物之門牌處，經營屠宰業等，如附表編號1所示同段154建號建物謄本記載主要用途為屠宰場、警衛室、樓梯間，主要建材為鋼骨造，3層總面積達1,984.5平方公尺，如附表編號2所示暫編182建號建物，用途為殺菌區、機房、畜產加工區，建材為鋼架，被告紳豐公司現仍營業中等情，則被告陳明珠於101年當時既為被告紳豐公司之員工，被告紳豐公司設址於系爭建物且以該處經營屠宰業，衡情豈有使用系爭建物營業之僱用人即被告紳豐公司將營業場址出租予其員工即被告陳明珠之理，且系爭租約租期長達18年，承租面積甚廣，每月租金竟僅30,000元，實遠低於市場行情，系爭租約是否為真實顯屬有疑。

3.倘系爭租約為真實，被告紳豐公司理應自101年5月23日起每月收取被告陳明珠支付之租金30,000元，然依財政部中區國稅局竹山稽徵所111年12月15日中區國稅竹山營所字第1110751254號書函所示（見本院卷第129頁），被告紳豐公司於101年至110年度營利事業所得稅結算申報租賃收入，101年度153,333元、102年度153,571元、103年度0元、104年度未辦理結算申報、105年度0元、106年度至110年度皆未辦理結算申報，且前揭年度已辦理營利事業所得稅結算申報書內，並

01 無申報租賃收入交易對象明細資料等情，可見被告紳豐公司
02 自103年度至今均未申報租賃收入，且101、102年度申報租
03 賃收入資料並無交易對象為被告陳明珠之佐證。

04 4.被告抗辯被告陳明珠雖未實際每月給付租金30,000元，然被
05 告紳豐公司前向被告陳明珠借款5,000,000元，故係以每月
06 租金30,000元抵充借款債務等語（見本院卷第208頁）。惟
07 被告就被告紳豐公司與被告陳明珠有上開約定一節，除被告
08 之陳述外，另以法務部行政執行署彰化分署108年6月20日查
09 封筆錄為據，抗辯被告陳達成於該執行事件陳稱被告紳豐公
10 司將同段154建號出租予被告陳明珠，租期至119年5月22
11 日，被告紳豐公司前向被告陳明珠借款，用租金抵等語（見
12 本院卷第252頁），惟被告陳達成此部分陳述即同本件被告
13 之抗辯，而被告就被告紳豐公司與被告陳明珠有上開約定一
14 節並未提出其他證據以實其說，且系爭租約18年之租金總和
15 係6,480,000元，與5,000,000元相距甚多，被告上開抗辯實
16 屬有疑，被告陳達成於上開執行事件之陳述無從為有利於被
17 告之認定。

18 5.被告陳達成於系爭執行事件中於110年12月30日向本院民事
19 執行處提出系爭租約，本院民事執行處於111年1月27日拍賣
20 公告使用情形(四)記載「…另據債務人陳達成110年12月30日
21 陳報之公證書附房屋租賃契約影本記載，房屋所在地及使用
22 範圍：南投縣○○鎮○○路000○○號鋼骨造3層樓建築物全
23 部出租；租賃期限：自101年5月23日起至119年5月22日
24 止」，惟財政部中區國稅局以111年2月10日中區國稅竹山營
25 所字第1110750102號函知本院民事執行處被告紳豐公司及被
26 告陳明珠分別於110年10月26日、110年12月17日提示之說明
27 書內容，其等皆陳述其公證租約並無承租事實，經本院調取
28 系爭執行事件卷宗核閱無誤。

29 6.上開財政部中區國稅局函文所附被告陳達成110年10月26日
30 說明書記載「本人為紳豐畜產加工股份有限公司負責人張秀
31 娥之配偶，受其委託至貴所說明…，紳豐畜產向陳明珠借款

5,000,000元，但因紳豐富產有欠銀行款項及國稅局稅款，陳明珠擔心廠商設備被拍賣拿不到錢，故紳豐富產自101年5月23日起以每月租金30,000元出租南投縣○○鎮○○里○○路000○○號鋼骨造3層樓建築物予陳明珠，事實上陳明珠並未給付租金給紳豐富產，機器設備也是由紳豐富產使用，紳豐富產若有營收，也會多少還陳明珠一些借款」；財政部中區國稅局上開函文所附被告陳明珠110年12月17日說明書記載「因紳豐富產有欠銀行款項及國稅局稅款，我擔心紳豐富產的廠商設備如果被拍賣，紳豐富產就沒有營業收入，沒辦法還款給我，所以與紳豐富產於101年5月23日簽訂租約，將紳豐富產名下南投縣○○鎮○○里○○路000○○號鋼骨造3層樓建築物出租給我，約定每月租金30,000元，事實上我沒有給付紳豐富產租金，機器設備也是由紳豐富產使用，紳豐富產若有營收，會多少還我一些錢」等情，被告共同訴訟代理人陳富美亦當庭自陳上開被告陳達成110年10月26日說明書係被告陳達成所提出，此說明書內容為被告紳豐公司及被告陳明珠所肯認，被告陳明珠110年12月17日說明書為被告陳明珠所提出等語（見本院卷第206頁），綜合上開情節，堪認被告紳豐公司與被告陳明珠間並無被告紳豐公司以系爭建物出租與被告陳明珠使用收益，被告陳明珠支付租金之意思表示合致，系爭租約係被告紳豐公司與被告陳明珠通謀虛偽意思表示而簽立，依上開規定，系爭租約為無效。

7.被告提出被證8合作契約書、屠宰衛生檢查廢棄屠體內臟簽收單，抗辯系爭租約為真等等。該合作契約書（見本院卷第275頁）僅係被告陳明珠與他人合作經營之契約書，不足以證明被告紳豐公司與被告陳明珠間之系爭租約為真。又依行政院農業委員會動植物防疫檢疫局112年5月30日防檢六字第1121505198號檢附之屠宰衛生檢查廢棄屠體內臟簽收單，雖有部分有「陳明珠」之簽名，然被告陳明珠代表被告紳豐公司場方人員簽名上開文件，可能基於之法律關係甚多，此不足證明系爭租約為真。

01 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段及中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所
04 有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
05 有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權
06 源之事實證明之(最高法院72年度台上字第1552號判決意旨
07 參照)。請求返還所有物之訴，應以現在占有人為被告。對
08 於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明
09 文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼
10 續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可
11 謂對於物已有事實上之管領力(最高法院95年台上字第1124
12 號判決意旨參照)。經查：

13 1.系爭租約既為無效，被告陳明珠即不得依民法第425條第1項
14 之規定，抗辯有權占有系爭建物，故被告陳明珠以系爭租約
15 抗辯其有權占有系爭建物，並不可採。被告紳豐公司及被告
16 陳明珠均自認其等占有系爭建物，然未提出其他證據證明其
17 等具占有系爭建物之合法權源，自屬無權占有，則原告依民
18 法第767條第1項規定，請求被告紳豐公司及被告陳明珠騰空
19 遷讓返還系爭建物，核屬有據。

20 2.被告抗辯系爭拍賣公告使用情形(四)記載不點交，原告不得請
21 求其返還系爭建物等等。系爭拍賣公告使用情形(四)記載系爭
22 建物不點交，有系爭拍賣公告附卷可憑(見本院卷第27
23 頁)，惟強制執行法明定點交程序之目的，乃為避免買受人
24 慮及債務人或其他第三人無權占有不動產，造成應買意願低
25 落或影響出價條件，故藉由點交程序以維持執行之效果，進
26 而避免當事人再受訟累，此觀強制執行法第99條之立法理由
27 說明至為灼然。然若不動產非債務人占有，或查封前有第三
28 人占有且對有權占有與否有爭執等情時，強制執行法第99條
29 第1項及第2項即規定在此情形不點交，蓋以第三人對該不動
30 產是否有權占有係屬實體權利義務存否之情形，應循爭訟途
31 徑確定，非可由非訟程序之強制執行以資解決。是以，本院

民事執行處係因系爭執行事件之債務人即被告陳達成陳稱被告紳豐公司將系爭建物出租被告陳明珠，始於系爭拍賣公告上載明拍定後不點交，其意僅告知投標人，拍定後執行法院將不負責點交系爭建物與拍定人，並非認定被告紳豐公司與被告陳明珠間存在租賃關係且系爭租約對原告繼續存在。是系爭拍賣公告上固註明不點交，然仍無礙於拍定人即原告基於物上請求權，訴請被告紳豐公司及被告陳明珠返還系爭建物，被告以系爭拍賣公告上註明不點交抗辯有合法之占有權源等等，並非可採。

- 3.原告以被證15為據，主張被告張秀娥為系爭建物之占有人等等。被告提出之被證15即動植物防疫檢疫局臺中分局轄區屠宰場人員督導血液處理紀錄表（見本院卷第299頁），其上記載屠宰場名稱：紳豐畜產加工股份有限公司，其上於場方簽名欄固有「張秀娥」之印文，然被告張秀娥為被告紳豐公司之法定代理人，其以法定代理人身分於場方簽名欄蓋印，並無違常情，且此亦不足證明被告張秀娥有為自己之意思而占有系爭建物之意，原告未提出其他證據以實其說，是原告主張被告張秀娥為系爭建物之占有人一節，難以採信。原告以系爭執行事件110年9月9日執行筆錄、本院101年度投刑簡字第455號、109年度易字第184號刑事判決為據，主張被告陳達成為被告紳豐公司之實際負責人，故其占有系爭建物等等。系爭執行事件110年9月9日執行筆錄記載：「1111-1地號土地上有187建號之未辦保存登記建物，債務人陳達成稱建物均為其使用」，則該執行筆錄未記載被告陳達成稱系爭建物為其使用，原告此部分主張容有誤會。本院101年度投刑簡字第455號刑事判決之犯罪事實欄及本院109年度易字第184號刑事判決之公訴意旨欄固有記載被告陳達成為被告紳豐公司之實際負責人，惟此節業經被告否認，且縱被告陳達成確係被告紳豐公司之實際負責人，其理應係為被告紳豐公司占有系爭建物，原告未提出其他證據證明其有為自己之意思而占有系爭建物，是原告主張被告陳達成為系爭建物之占

01 有人一節，亦難採信。是原告依民法第767條第1項規定，請
02 求被告張秀娥、陳達成騰空遷讓返還系爭建物，於法無據。

03 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
05 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
06 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
07 度，而無權占有他人土地，可獲致相當於租金之利益，為社
08 會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
09 照）。又各共有人請求返還不當得利，而其給付可分者，各
10 共有人僅得按其應有部分，請求返還。經查：

11 1.原告卓益任、卓維展分別於111年9月12日、111年9月8日取
12 得系爭建物所有權應有部分各2分之1，已如前述，被告紳豐
13 公司、陳明珠無權占有原告所有之系爭建物，則被告紳豐公
14 司、陳明珠即無法律上原因占有使用系爭建物而受有利益，
15 致原告受有無法使用系爭建物之損害，是原告依民法第179
16 條規定，請求被告紳豐公司、陳明珠自111年9月12日起至返
17 還系爭建物之日止所受相當於租金之不當得利，即屬有據。

18 2.系爭建物為3層樓鋼骨造建築物，如附表編號1所示同段154
19 建號建物主要用途為屠宰場、警衛室、樓梯間，1層面積1,2
20 85.8平方公尺、2層面積153.05平方公尺、3層面積533.77平
21 方公尺，共計1,984.5平方公尺，如附表編號2所示暫編182
22 建號建物，1層面積539.21平方公尺、4層面積106.50平方公
23 尺，共計645.71平方公尺，系爭建物坐落於南投縣○○鎮○
24 ○段0000地號土地，使用分區為特定農業、使用地類別為特
25 定目的事業用地，有上開系爭建物登記第一類謄本、附於系
26 爭執行事件卷宗之1111地號土地登記第一類謄本、現場照片
27 可憑；再者，系爭建物經安立不動產估價師事務所鑑定其價
28 值為22,349,000元（計算式：19,810,000+2,539,000=22,
29 349,000），有附於系爭執行卷宗之安立不動產估價師事務
30 所110年12月16日出具之鑑定報告可參，本院審酌系爭建物
31 屬3層樓鋼骨造結構建築物，可經營屠宰業，其經濟價值

01 高，系爭租約記載每月租金30,000元，及系爭建物坐落地
02 點、交通狀況、工商繁榮程度等情，認原告主張以被告提出
03 之系爭契約所載每月租金30,000元計算被告紳豐公司、陳明
04 珠占有系爭建物每月受有30,000元相當於租金之不當得利為
05 可採。

06 3.原告請求被告紳豐公司、陳明珠給付相當於租金之不當得
07 利，乃係基於債之法律關係對於被告紳豐公司、陳明珠為請
08 求，且其給付為金錢，係屬可分之債，依前開說明，原告卓
09 益任、卓維展僅得分別按應有部分，即各2分之1請求被告紳
10 豐公司、陳明珠返還不當得利。被告紳豐公司、陳明珠自11
11 1年9月12日起至112年7月11日共10個月所受相當於租金之不
12 當得利共計300,000元（計算式： $30,000 \times 10 = 300,000$ ），
13 是原告主張被告紳豐公司、陳明珠應各給付原告卓益任150,
14 000元（計算式： $300,000 \times 1/2 = 150,000$ ）、原告卓維展15
15 0,000元，及自112年7月12日起至返還系爭建物之日止，按
16 月各給付原告卓益任15,000元（計算式： $30,000 \times 1/2 = 15,0$
17 00）、原告卓維展15,000元（計算式： $30,000 \times 1/2 = 15,00$
18 0），自屬可採。系爭租約既屬同謀虛偽意思表示而無效，
19 已如前述，則關於不當得利部分即無庸審理原告訴之聲明2.
20 之備位之訴，附此敘明。

21 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
23 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
24 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
25 明文。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
26 依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經
27 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條
28 第1項、第203條所明定。經查：原告對被告紳豐公司、陳明
29 珠返還不當得利之請求，為無確定期限之債，原告之民事追
30 加變更聲明狀於112年8月7日送達被告，有原告提出國內各
31 類掛號郵件執據、國內掛號查詢在卷可憑（見本院卷第561

頁至第567頁），是原告請求被告紳豐公司、陳明珠給付自112年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告紳豐公司、陳明珠將系爭建物騰空遷讓返還原告，及各給付原告卓益任150,000元、原告卓維展150,000元及均自112年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年7月12日起至返還系爭建物之日止，按月各給付原告卓益任15,000元、原告卓維展15,000元，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、原告聲明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，與民事訴訟法第390條第2項之規定，並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權准被告紳豐公司、陳明珠供相當擔保後亦得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 112 年 8 月 24 日
民事第二庭 法 官 楊亞臻

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 112 年 8 月 24 日
書記官 陳雅雯

附表：本院110年度司執字第7368號清償票款執行事件111年4月13日投院瑋110司執孝字第7368號拍賣公告附表建號部分編號1、2

編號	建號	基 地 坐 落	建 築 式 樣 主 要 建 築 材	建 物 面 積（平方公尺）		權 利 範 圍
		----- 建 物 門 牌		樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料	

(續上頁)

01

			料及房 屋層數		及用途	
1	南投縣 竹山鎮 中崎段 154	南投縣○○鎮○ ○段0000地號 ----- 鯉南路118之35 號	屠 宰 場、警 衛室、 樓 梯 間、鋼 骨造、 3層	一層：1285.80 二層：153.05 三層：533.77 樓梯間：11.88 合計：1984.5		全部
	備考	紳豐畜產加工股份有限公司				
2	182	南投縣○○鎮○ ○段0000○0000 地號 ----- 鯉南路118之35 號	殺 菌 區、機 房、畜 產加工 區、鋼 架 無 牆、4 層	1層：539.21 4層：106.50 合計：645.71		全部
	備考	紳豐畜產加工股份有限公司、未辦建物登記				