

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2506號

原告 旭榮製衣股份有限公司

法定代理人 黃莊芳容

訴訟代理人 林明正律師

林育生律師

複代理人 王雅慧律師

陳奕霖律師

被告 新晰企業有限公司

兼

法定代理人 郭昕怡

被告 林晟企業股份有限公司

兼

法定代理人 林金宗

法定代理人 張寶珠

林金良

被告 林澄新

林澄軒

林澄曦

01 上 一 人

02 訴訟代理人 郭昕怡

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月19日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 一、被告新晰企業有限公司、庚○○、林晟企業股份有限公司、
09 丙○○應將新北市○○區○○○路00號8樓房屋即如附圖一
10 新北市新莊地政事務所民國111年8月2日土地複丈成果圖標
11 示地號565-5(1)部分217.52平方公尺，及同號9樓即如附圖一
12 新北市新莊地政事務所民國111年8月2日土地複丈成果圖標
13 示地號565-5(2)部分194.45平方公尺之增建房屋，以及同號
14 地下一層如附圖二所示車位編號29、30、31之停車位，均騰
15 空遷讓返還予原告。

16 二、被告新晰企業有限公司、庚○○、林晟企業股份有限公司、
17 丙○○應給付原告新臺幣4,879,850元，及自民國110年1月2
18 9日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

19 三、原告其餘之訴駁回。

20 四、訴訟費用由被告新晰企業有限公司、庚○○、林晟企業股份
21 有限公司、丙○○負擔。

22 五、本判決第一項於原告以新臺幣3,693,948元為被告新晰企業
23 有限公司、庚○○、林晟企業股份有限公司、丙○○供擔保
24 後，得假執行；但被告新晰企業有限公司、庚○○、林晟企
25 業股份有限公司、丙○○如以新臺幣11,081,845元為原告供
26 擔保後，得免為假執行。

27 六、本判決第二項於原告以新臺幣1,626,617元為被告新晰企業
28 有限公司、庚○○、林晟企業股份有限公司、丙○○供擔保
29 後，得假執行；但被告新晰企業有限公司、庚○○、林晟企
30 業股份有限公司、丙○○如以新臺幣4,879,850元為原告供
31 擔保後，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項
06 第2款規定甚明。本件原告起訴時所列被告為被告新晰企業
07 有限公司（下新晰公司）、被告庚○○、被告林晟企業股份
08 有限公司（下稱林晟公司）、被告丙○○，原訴之聲明為：
09 (一)被告應共同將新北市○○區○○○路00號8樓及同號9樓之
10 增建房屋，以及同號地下一層車位編號29、30、31之停車
11 位，均騰空遷讓返還予原告。(二)被告應共同給付原告新臺幣
12 (下同)4,879,850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國110年8月27日
14 具狀追加被告戊○○、丁○○、己○○（見本院卷一第265
15 至266頁），並將訴之聲明變更為：(一)被告應共同將新北市
16 ○○區○○○路00號8樓房屋即新北市新莊地政事務所土地
17 複丈成果圖標示地號565-5(1)之部分共計217.52平方公尺，
18 同號9樓即新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖標示地號5
19 65-5(2)之部分共計194.45平方公尺之增建房屋，以及同號地
20 下一層車位編號29、30、31之停車位，均騰空遷讓返還予原
21 告。(二)被告應共同給付原告新臺幣4,879,850元，及自起訴
22 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
23 （見本院卷二第331至335頁），核與前揭法條規定相符，應
24 予准許。

25 二、按滿18歲為成年；於民國112年1月1日前滿18歲而於同日未
26 滿20歲者，自同日起為成年，此觀民法第12條、民法總則施
27 行法第3條之1第2項規定甚明。次按能獨立以法律行為負義
28 務者，有訴訟能力；法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序
29 在取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開所
30 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造
31 當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法

01 院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第45條、
02 第170條、第175條、第178條亦分別定有明文。查原告於110
03 年8月27日追加被告己○○（00年00月生）、丁○○（00年0
04 月生）時（見本院卷一第265頁），被告己○○、丁○○當
05 時尚未成年，嗣依112年1月1日修正施行後之民法第12條規
06 定滿18歲為成年，被告己○○、丁○○，因上開法律修正施
07 行而先後於訴訟程序中之111年12月、112年7月成年，其等
08 法定代理人喪失代理權，被告己○○已具狀聲明承受訴訟
09 （見本院卷三第125頁），被告丁○○則經本院於113年7月1
10 6日依職權裁定命被告丁○○承受訴訟（見本院卷四第137至
11 139頁），合先敘明。

12 三、本件被告均經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民
13 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
14 造辯論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 (一)原告於99年9月3日與被告林晟公司簽署不動產買賣契約書
18 （下稱系爭買賣契約），自林晟公司購得新北市○○區○○
19 段00000號土地（下稱556-5土地，權利範圍全部）及坐落該
20 土地之門牌號碼新北市○○區○○路00號大樓（含新北市
21 ○○區○○段000○號建物及其上未辦保存登記之增建部分
22 即7樓、8樓、9樓），並於99年9月21日以買賣為原因移轉登
23 記為新北市○○區○○段000○號建物（含地上6層及地下
24 層，下稱系爭建物）之所有權人，並取得上開增建部分即7
25 樓（下稱系爭7樓房屋）、8樓（下稱系爭8樓房屋，即附圖
26 一新北市新莊地政事務所111年8月2日土地複丈成果圖標示
27 地號565-5(1)部分217.5平方公尺之增建房屋）、9樓（下稱
28 系爭9樓房屋，即附圖一新北市新莊地政事務所111年8月2日
29 土地複丈成果圖標示地號565-5(2)部分194.45平方公尺之增
30 建房屋）之事實上處分權。

31 (二)被告庚○○代表被告新晰公司於99年11月30日向原告承租系

01 爭7樓房屋，租期自99年12月1日起至102年11月30日止，又
02 於101年12月1日起至102年11月30日止向原告承租系爭建物
03 地下1樓停車位6個（其中含如附圖所示編號29、30、31停車
04 位），租期自101年12月1日起至102年11月30日止；被告丙
05 ○○代表被告林晟公司於99年11月30日向原告承租系爭8、9
06 樓房屋，租期自99年12月1日起至102年11月30日止，又於10
07 1年12月1日起向原告承租系爭建物之機車停車位4個，租期
08 自101年12月1日起至102年11月30日止，最後於104年5月4日
09 間與原告簽訂租賃契約向原告承租系爭7、8樓房屋（租賃期
10 間為104年1月1日起至105年12月31日）。原告於105年10月
11 間業以存證信函函告被告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙
12 ○○，租期於105年12月31日屆滿且不續租，故於105年12月
13 31日租期屆滿後，兩造之間自106年1月1日起即無任何租賃
14 契約。然被告等人竟無權占有系爭7、8、9樓房屋及地下1樓
15 3個汽車停車位（編號29、30、31停車位，下稱系爭3個停車
16 位）。迭經原告以存證信函催告返還，遲於107年4月18日方
17 由被告庚○○將系爭7樓房屋返還原告，惟系爭8、9樓房屋
18 及系爭3個停車位，仍由被告無權占有至今。系爭7、8、9樓
19 房屋之事實上處分權人、系爭3個停車位之所有權人均為原
20 告，原告自得依民法第767條、第179條規定請求被告返還被
21 告無權占有之系爭8、9樓房屋及系爭3個停車位。

22 (三)被告無法律上之原因，占有原告之系爭7、8、9樓房屋及系
23 爭3個停車位受有利益，造成原告相當於租金之損害，原告
24 自得依民法第179條規定向被告請求相當於租金之不當得利
25 共計4,879,850元，分述如下：

- 26 1.系爭7樓房屋部分：參照系爭7樓房屋以每月租金為100,000
27 元出租予被告新晰公司，被告自106年1月起至107年4月中
28 （約15.5個月）受有相當於租金之不當得利1,550,000元
29 （計算式：100,000元×15.5=1,550,000元）。
- 30 2.系爭8、9樓房屋部分：參照系爭8、9樓房屋以每月租金50,0
31 00元出租予被告林晟公司，被告自106年1月起至111年9月止

01 (共69個月)受有相當於租金之不當得利3,450,000元(計
02 算式:50,000元×69=3,450,000元)。

03 3.系爭3個停車位部分:參照系爭3個停車位每月每車位租金3,
04 000元以出租予被告新晰公司,被告自106年1月起至111年9
05 月止(共69個月)受有相當於租金之不當得利621,000元
06 (計算式:3,000元×3×69=621,000元)。

07 4.經扣除原告曾依前揭系爭7樓房屋租賃契約(保證金300,000
08 元)、系爭8、9樓房屋租賃契約(保證金150,000元)所收
09 取保證金之共450,000元後為5,171,000元(計算式:1,550,
10 000元+3,450,000元+621,000元-450,000元=5,171,000
11 元),原告就其中僅向被告請求返還相當於租金之不當得利
12 4,879,850元(超出4,879,850元部分捨棄)。

13 (四)爰聲明:(一)被告應共同將系爭8樓房屋即附圖一新北市新莊
14 地政事務所111年8月2日土地複丈成果圖標示地號565-5(1)部
15 分217.52平方公尺,系爭9樓房屋即附圖一新北市新莊地政
16 事務所111年8月2日土地複丈成果圖標示地號565-5(2)部分19
17 4.45平方公尺之增建房屋,以及如附圖二所示系爭3個停車
18 位,均騰空遷讓返還予原告;(二)被告應共同給付原告4,879,
19 850元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利
20 率5%計算之利息;(三)願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○、丁○○、己○○
22 ○(下稱被告庚○○等人)則以:被告林晟公司於99年間被
23 銀行抽銀根,名下許多資產將遭拍賣,當時被告林晟公司之
24 法定代理人丙○○找了已故父親的朋友即原告法定代理人即
25 壬○○○幫忙,看可否先幫忙出手買下桃園工廠大樓跟五股
26 公司大樓(即門牌號碼新北市○○區○○○路00號建物),
27 至少不讓被告祖業落入他人之手。壬○○○很義氣的出手幫
28 忙買下了這兩棟大樓,並且說:「阿姨幫你們,希望你們年
29 輕人度過這個難關,有朝一日可以再把這兩棟爸爸留下來的
30 房子買回,雖然房產買下過戶給我,但我會維持這兩棟大樓
31 的現狀,外觀都不會改變,你們工廠、公司也不用搬遷,這

01 段時間你們就付房租，你們就安心住，等有錢，再跟我原價
02 買回，如果沒錢，也不用擔心被迫搬家，你們可以一輩子住
03 在這裡，系爭8、9樓房屋沒有產權，但就是你們的家」云
04 云，被告當時真的是感謝萬分，所以就以低於其他買家的總
05 價賣出給原告，但講明就是現況交屋。然原告過戶後，原告
06 公司會計卻以大樓需要修繕為由，扣了2,000,000多元尾
07 款，被告多次向原告說明渠等急需用錢，且係現況交屋，不
08 能扣尾款，惟迄今仍未給付尾款。過了幾年，原告又以系爭
09 7樓房屋的公司，要自用為由要收回，把伊們趕出去，當時
10 積欠了一些房租，在理虧的情況下，伊們只好將辦公室搬
11 出。於前年（108年），伊們累積了一點點錢，終於可以有
12 錢買回，向壬○○○請求原價買回門牌號碼新北市○○區○
13 ○○路00號大樓，壬○○○竟毀約，表示目前市價已經翻
14 倍，拒絕被告以當初賣出之金額再買回。其實系爭7、8、9
15 樓房屋屬於違建，沒有所有權狀及稅單，照理說，系爭7、
16 8、9樓房屋仍應屬伊們的財產，且當初買賣契約的前提是系
17 爭7、8、9樓房屋就是永遠屬於伊們使用；另3個小孩（被告
18 戊○○、丁○○、己○○）只有假日會回來團聚，平常不住
19 家裡等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
20 均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

21 三、被告戊○○未於言詞辯論期日到場作何聲明或陳述，亦未提
22 出書狀爭執或抗辯。

23 四、本院之判斷：

24 (一)原告於99年9月3日與被告林晟公司簽署系爭買賣契約，購得
25 556-5土地（權利範圍全部）及坐落該土地上之門牌號碼新
26 北市○○區○○○路00號大樓（含系爭建物）；被告庚○○
27 代表被告新晰公司於99年11月30日向原告承租系爭7樓房
28 屋，租期自99年12月1日起至102年11月30日止，又於101年1
29 2月1日起至102年11月30日止向原告承租系爭建物地下1樓停
30 車位6個（其中含如附圖二所示編號29、30、31停車位），
31 租期自101年12月1日起至102年11月30日止；被告丙○○代

01 表被告林晟公司於99年11月30日向原告承租系爭8、9樓房
02 屋，租期自99年12月1日起至102年11月30日止，又於101年1
03 2月1日起向原告承租系爭建物之機車停車位4個，租期自101
04 年12月1日起至102年11月30日止，最後於104年5月4日間與
05 原告簽訂租賃契約向原告承租系爭7、8樓房屋（租賃期間為
06 104年1月1日起至105年12月31日），於107年4月18日由被告
07 庚○○將系爭7樓房屋返還原告等情，為兩造所不爭執（見
08 本院卷一第317至321頁、本院卷二第395至397頁、本院卷三
09 第49至53頁、第149至155頁、本院卷四第228至229頁），並
10 有系爭建物之所有權狀、系爭7樓房屋租賃契約、地下室車
11 位租賃契約、系爭8、9樓房屋租賃契約、機車停車位租賃契
12 約、系爭7、8樓房屋租賃契約、107年4月18日保證書、門牌
13 號碼新北市○○區○○○路00號建物照片、系爭建物之建物
14 登記謄本、門牌號碼新北市○○區○○○路00號大樓之房屋
15 稅籍資料、系爭買賣契約、附圖一新北市新莊地政事務所11
16 1年8月2日土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）附卷可
17 參（見本院卷一第27至48頁、第57頁、第205至221頁、第34
18 9至356頁、本院卷二第287頁），該部分事實應堪認定。

19 (二)原告是否具有系爭7、8、9樓房屋之事實上處分權及系爭3個
20 停車位之所有權：

- 21 1.原告主張於99年9月3日與被告林晟公司簽署系爭買賣契約，
22 購得556-5土地（權利範圍全部）及坐落該土地之門牌號碼
23 新北市○○區○○○路00號大樓（含系爭建物、系爭7、8、
24 9樓房屋），並於99年9月21日以買賣為原因移轉登記為系爭
25 建物（含地上6層及地下層）之所有權人，並取得上開增建
26 部分即系爭7、8、9樓房屋之事實上處分權等情，並提出系
27 爭建物之所有權狀、門牌號碼新北市○○區○○○路00號建
28 物照片、建物登記謄本、房屋稅籍資料、系爭買賣契約、系
29 爭複丈成果圖、買賣雙方交屋明細表、土地增值稅繳款書、
30 補充協議書、匯款單、匯款明細表、土地所有權狀在卷為證
31 （見本院卷一第27至28頁、第205至221頁、第349至356頁、

01 本院卷二第287頁、本院卷三第189至207頁)。經查：

02 (1)觀諸系爭買賣契約第1條已載明：「建物總使用面積約：235
03 0坪(含自行增建部分)」等語；第10條記載：「如有增建
04 物等均應依簽約現狀連同本案建物一併移交甲方」；第6條
05 記載：「乙方應於甲方交付第一次款之同時備齊辦理產權移
06 轉登記所需之一切文件，交付委請之登記代理人(地政士)
07 辦理產權移轉登記銀行貸款設定登記等相關事宜」；第3條
08 第1款記載：「簽訂本約時甲方給付乙方2000萬元整，同時
09 乙方交付買賣的物所有權狀正本、公司登記表正、影本文
10 件、負責人身分證影本及近期地價稅單、房屋稅單並於過戶
11 文上用印，接續辦理土地增值稅、契稅申報」；第3條第2款
12 記載：「於辦妥過戶登記至甲方名下並取得銀行貸款」等
13 語。

14 (2)就系爭買賣契約之買賣價金268,800,000元，被告有收到原
15 告給付訂金20,000,000元、原告代償被告林晟公司借款200,
16 000,000元、且收到原告4,659,711元支票兌現等情，為兩造
17 所不爭執(見本院卷三第132頁、第149至155頁、本院卷四
18 第228至229頁)，並有轉帳傳票明細及支票影本在卷可參
19 (見本院卷二第511至515頁)，該部分事實應堪認定。

20 (3)觀諸系爭建物之建物登記謄本(見本院卷一第211至213頁)
21 載明含地上6層及地下層並於99年9月21日以買賣為原因所有
22 權移轉登記(原因發生日期為99年9月3日)。且門牌號碼新
23 北市○○區○○○路00號大樓之109年5月間房屋稅籍資料
24 (見本院卷一第215至221頁)記載納稅義務人為原告，且房
25 屋層次除地下1層及地上6層外，更包括7層、屋突等部分。

26 (4)證人即原告法定代理人王○○○於本院準備程序時證稱：系
27 爭買賣契約當時就是約定買受全棟的建物包含所有的增建
28 物；當時(99年9月間)丙○○要求系爭7樓房屋讓他們當辦
29 公室，系爭8、9樓房屋給他們當住家，系爭7、8、9樓房屋
30 都有簽租約等語(見本院卷三第16至19頁)。且證人即系爭
31 買賣契約之地政士乙○○○於本院準備程序時證稱：系爭買賣

01 契約為伊承辦，系爭買賣契約是按照雙方約定製作，系爭買
02 賣契約有寫含自行增建的部分應該就是有包括，系爭買賣契
03 約第3條有付款的方式，應該就是照約定執行，先過戶再付
04 清價金都是雙方協商同意才會載明在契約，當時是帳都算清
05 楚了，被告也同意伊交付所有權狀，伊交付權狀的時候，兩
06 方都在場，交權狀當天結算完後該給買方的資料就給買方等
07 語（見本院卷三第12至16頁）

08 (5)再由卷附系爭7樓房屋租賃契約、地下室車位租賃契約、系
09 爭8、9樓房屋租賃契約、機車停車位租賃契約、系爭7、8樓
10 房屋租賃契約、107年4月18日保證書、原告之稅務資料等影
11 本（見本院卷一第29至48頁、第57頁、本院卷三第208至210
12 頁）亦可顯示被告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○於
13 承租當時並未對原告具有系爭7、8、9樓房屋之事實上處分
14 權及系爭3個停車位之所有權有所爭執。

15 (6)綜上所述，足見被告庚○○等人以前詞抗辯系爭7、8、9樓
16 房屋仍應屬其等財產云云，顯與前揭事證不符，尚難採信。
17 本件參酌卷內事證，堪認系爭買賣契約之買賣標的除系爭建
18 物外尚包括增建部分即系爭7、8、9樓房屋，且原告應自99
19 年9月21日以後具系爭7、8、9樓房屋之事實上處分權及系爭
20 3個停車位之所有權。

21 (三)原告主張系爭7樓房屋於106年1月1日起至107年4月18日由被
22 告庚○○將系爭7樓房屋返還原告前、系爭8、9樓房屋及系
23 爭3個停車位於106年1月1日起至本案言詞辯論終結前，為被
24 告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○所共同占有等情，
25 為兩造所不爭執（見本院卷一第317至321頁、本院卷二第39
26 5至397頁、本院卷三第49至53頁、第149至155頁、本院卷四
27 第228至229頁），又觀諸系爭7樓房屋由被告庚○○於107年
28 4月18日交還原告時所簽署之保證書亦記載立書人為被告新
29 晰公司、林晟公司等語，有107年4月18日保證書在卷可參
30 （見本院卷一第57頁），復參以被告庚○○於本院言詞辯論
31 時陳稱：系爭買賣契約的條件有系爭8、9樓房屋永遠給伊跟

01 丙○○當住家使用，伊是被告新晰公司的負責人，丙○○是
02 被告林晟公司的負責人，當時沒有特別區分是要給法人或個
03 人使用等語（見本院卷二第396至397頁），且被告丙○○於
04 本院囑託員警訪查時亦陳稱：伊有活動居住在系爭8、9樓房
05 屋，被告新晰公司地址曾為系爭8、9樓房屋，被告新晰公司
06 之前實際經營人是伊，被告庚○○是伊前妻，這3個車位本
07 來就伊在使用等語，有新北市政府警察局新莊分局查訪紀錄
08 表影本在卷可稽（見本院卷一第241頁）。據此，原告主張
09 該部分事實應堪認定。

10 (四)系爭7樓房屋於106年1月1日起至107年4月18日由被告庚○○
11 將系爭7樓房屋返還原告前、系爭8、9樓房屋及系爭3個停車
12 位於106年1月1日起至本案言詞辯論終結前，是否為被告新
13 晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○無權占有等節。經查：
14 1.原告主張於105年10月間業以存證信函函告租期於105年12月
15 31日屆滿且不續租，故於105年12月31日租期屆滿後，兩造
16 之間自106年1月1日起就系爭7、8、9樓房屋及系爭3個停車
17 位即無任何租賃契約等節，核與卷附系爭7樓房屋租賃契
18 約、地下室車位租賃契約、系爭8、9樓房屋租賃契約、機車
19 停車位租賃契約、系爭7、8樓房屋租賃契約、107年4月18日
20 保證書、存證信函所示相符（見本院卷一第29至57頁、本院
21 卷四第57至63頁），且被告庚○○亦於本院陳稱：系爭買賣
22 契約是便宜賣給原告，條件就是系爭8、9樓房屋永遠給伊跟
23 被告丙○○當住家使用，不用交付給原告，因為伊是被告新
24 晰公司的負責人，被告丙○○是被告林晟公司的負責人，當
25 時沒有特別區分是要給法人或個人使用，等將來伊們有能力
26 原價買回的時候再買回，所以不用另外訂租約，當時之所以
27 有定租約是為了要感謝原告及補貼原告買賣價金的利息。以
28 上是買賣當時伊跟原告法定代理人壬○○的口頭約定等語
29 （見本院卷二第396至397頁）。是參酌卷內事證，堪認兩造
30 之間自106年1月1日起就系爭7、8、9樓房屋及系爭3個停車
31 位即無任何租賃契約。

01 2.至被告庚○○等人主張系爭7、8、9樓房屋於系爭買賣契約
02 時約定可由被告永久使用及約定新北市○○區○○路00號
03 大樓可原價買回云云。為原告所否認。經查：

04 (1)證人壬○○於本院準備程序時證稱：98年間被告丙○○本
05 人來找伊，問伊能否買下門牌號碼新北市○○區○○路00
06 號大樓就是整棟樓，當時是金融海嘯，伊本來沒有想要買該
07 大樓，伊是先向被告林晟公司買該大樓，後來才發現還有蘆
08 竹房地貸款的事情；系爭買賣契約伊是簽約完後有跟被告丙
09 ○○本人說如果一、二年內有錢可以買回去，但被告丙○○
10 是六、七年後才來跟伊說要買回去，伊當初講只是暖暖場面
11 安慰鼓勵被告丙○○，伊講完原告旭榮公司股東不同意，伊
12 幫被告丙○○買下系爭房地才讓他可以保住內湖的住家、基
13 隆路的辦公室、新莊的房子都不用被拍賣；當時（99年9月
14 間）丙○○要求系爭7樓房屋讓他們當辦公室，系爭8、9樓
15 房屋給他們當住家，系爭7、8、9樓房屋都有簽租約，被告
16 支付的租金不是補貼伊銀行貸款的利息；被告丙○○是找第
17 三人在107年間向伊說要買回，並不是在101年，那時候是房
18 地產已經上來了，而且被告丙○○官司很多，其他房屋也被
19 拍賣，沒有錢可以購買等語（見本院卷三第16至19頁），足
20 見證人壬○○否認有被告庚○○等人所指永久使用情事，
21 至所謂買回言語亦非約定可不限時間原價買回，且至多僅係
22 鼓勵被告庚○○等人日後有錢時可以出價議價。

23 (2)證人乙○○於本院準備程序時證稱：系爭買賣契約為伊承
24 辦，系爭買賣契約是按照雙方約定製作，就系爭買賣契約伊
25 沒有印象有聽到被告可以原價買回，如果有的話會在合約上
26 載明，伊也沒有聽過被告可以無條件永久居住在係爭7、8、
27 9樓房屋；伊只有承辦買賣，租約的不分伊沒有參與，伊不
28 知道有租金補貼原告向銀行貸款之利息情事等語（見本院卷
29 三第12至16頁）。又證人即原告公司法定代理人配偶辛○○
30 於本院準備程序時則證稱：被告林晟公司的老闆是伊的好朋
31 友，他過世後，財產是由被告丙○○繼承，被告丙○○來找

01 壬○○○幫忙，因為銀行要拍賣被告丙○○的財產，伊跟伊
02 太太說如果價錢可以就買，後續他怎麼談細節伊沒有參與，
03 伊只知道大原則，交易是伊太太處理，伊沒有參與，伊不知
04 道有承諾被告可以無償使用門牌號碼新北市○○區○○○路
05 00號之房屋或增建部分，也不知道有承諾被告不限期限可以
06 用原價買回的事情等語（見本院卷三第135至139頁）。至證
07 人甲○○亦於本院準備程序時證稱其未在原告公司任職，未
08 參與門牌號碼新北市○○區○○○路00號房屋及基地買賣等
09 語（見本院卷三第131至135頁），足見證人乙○○、辛○
10 ○、甲○○於本院證述均無法證明被告庚○○等人前揭所指
11 永久使用及約定新北市○○區○○○路00號大樓可原價買回
12 情事。

13 (3)觀諸卷附系爭買賣契約（見本院卷一第349至356頁），亦確
14 未記載被告庚○○等人前揭所指永久使用及約定可原價買回
15 之約定。

16 (4)另被告新晰公司、被告庚○○、被告林晟公司、被告丙○○
17 亦曾於110年11月12日陳報狀陳明：於前年（108年），伊們
18 累積了一點點錢，終於可以有錢買回，向壬○○○請求原價
19 買回門牌號碼新北市○○區○○○路00號大樓等語（見本院
20 卷一第319頁），亦可知被告庚○○等人係於108年間始向原
21 告之法定代理人壬○○○表示欲買回門牌號碼新北市○○區
22 ○○○路00號大樓。

23 (5)從而，參酌卷內事證，被告庚○○等人主張系爭7、8、9樓
24 房屋於系爭買賣契約時約定可由被告永久使用及約定可原價
25 買回云云，尚難採信。

26 3.綜上所述，被告新晰公司、被告庚○○、被告林晟公司、被
27 告丙○○均無法舉證證明其等於106年1月1日起至107年4月1
28 8日由被告庚○○將系爭7樓房屋返還原告前占有系爭7樓房
29 屋、於106年1月1日起至本案言詞辯論終結前占有系爭8、9
30 樓房屋及系爭3個停車位係具合法正當權源，是堪認系爭7樓
31 房屋於106年1月1日起至107年4月18日由被告庚○○將系爭7

01 樓房屋返還原告前、系爭8、9樓房屋及系爭3個停車位於106
02 年1月1日起至本案言詞辯論終結前，為被告新晰公司、庚○
03 ○、林晟公司、丙○○無權占有。

04 (五)至原告主張系爭7樓房屋於106年1月1日起至107年4月18日由
05 被告庚○○將系爭7樓房屋返還原告前、系爭8、9樓房屋及
06 系爭3個停車位於106年1月1日起至本案言詞辯論終結前，被
07 告戊○○、丁○○、己○○亦共同占有云云。惟查：

08 1.按民法第942條規定「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似
09 之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人
10 為占有人。」。又按民法第942條所規定之占有輔助人於受
11 他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本
12 身對於該物品即非直接占有人，與同法第941條所定基於租
13 賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他人為間接
14 占有人之情形不同（最高法院101年度台上字第563號裁判意
15 旨參照）。

16 2.參以被告新晰公司、被告庚○○、被告林晟公司、被告丙○
17 ○以110年11月12日陳報狀陳稱：3個小孩（被告戊○○、丁
18 ○○、己○○）只有假日會回來團聚，平常不住家裡等語
19 （見本院卷一第317至321頁）；又證人即原告法定代理人壬
20 ○○○於本院準備程序時證稱：當時（99年9月間）被告丙
21 ○○要求系爭7樓房屋讓他們當辦公室，系爭8、9樓房屋給
22 他們當住家，系爭7、8、9樓房屋都有簽租約等語（見本院
23 卷三第17頁），且被告丙○○於本院囑託員警訪查時陳稱：
24 系爭8、9樓有伊跟3位小孩居住等語，有新北市政府警察局
25 新莊分局查訪紀錄表影本在卷可稽（見本院卷一第241
26 頁）；復參酌卷附戶籍資料（見本院卷一第269至271頁）所
27 示被告戊○○、丁○○、己○○被告庚○○、丙○○之子女
28 且當初均未成年，綜合以觀，堪認系爭7樓房屋應係作為被
29 告新晰公司、林晟公司辦公室使用，故被告戊○○、丁○
30 ○、己○○並未占有使用；至系爭8、9樓房屋及系爭3個停
31 車位為被告丙○○、被告庚○○作為住家及家庭生活使用，

01 故被告戊○○、丁○○、己○○作為家屬亦有居住使用情
02 形，至多僅能認係受被告丙○○、被告庚○○指示之占有輔
03 助人，而非占有人甚明。

04 (六)原告請求被告返還系爭8、9樓房屋及系爭3個停車位是否有
05 據：

06 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；
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
08 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按民法
09 第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損
10 害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，
11 應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而
12 違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得
13 利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事
14 實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該
15 建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無
16 法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規
17 定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號民事
18 判決意旨參照）。

19 2.原告就系爭8、9樓房屋有事實上處分權，且被告新晰公司、
20 庚○○、林晟公司、丙○○無權占有系爭8、9樓房屋，業如
21 前述，原告依民法第179條規定請求被告新晰公司、庚○
22 ○、林晟公司、丙○○將系爭8、9樓房屋騰空遷讓返還予原
23 告，核屬有據，應予准許。就系爭8、9樓房屋，被告戊○
24 ○、丁○○、己○○僅為占有輔助人，並非占有人，是原告
25 依民法第179條或民法第767條第1項規定請求被告戊○○、
26 丁○○、己○○將系爭8、9樓房屋騰空遷讓返還予原告，均
27 屬無據，應予駁回。

28 3.原告具系爭3個停車位之所有權，且被告新晰公司、庚○
29 ○、林晟公司、丙○○無權占有系爭3個停車位，業如前
30 述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告新晰公司、
31 庚○○、林晟公司、丙○○將系爭3個停車位騰空遷讓返還

01 予原告，核屬有據，應予准許。就系爭3個停車位，被告戊
02 ○○、丁○○、己○○僅為占有輔助人，並非占有人，是原
03 告依民法第179條或民法第767條第1項規定對被告戊○○、
04 丁○○、己○○將系爭3個停車位騰空遷讓返還予原告，均
05 屬無據，應予駁回。

06 (七)原告請求被告給付系爭7、8、9樓房屋及系爭3個停車位之相
07 當於租金之不當得利共4,879,850元本息是否有據：

08 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
09 其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
10 第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人
11 之物為使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀
12 念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計
13 算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度
14 台上字第1695號裁判意旨參照）。

15 2.系爭7樓房屋於106年1月1日起至107年4月18日由被告庚○○
16 將系爭7樓房屋返還原告前、系爭8、9樓房屋及系爭3個停車
17 位於106年1月1日起至本案言詞辯論終結前，為被告新晰公
18 司、庚○○、林晟公司、丙○○共同無權占有，則原告依民
19 法第179條規定請求被告新晰公司、被告庚○○、被告林晟
20 公司、被告丙○○給付相當於租金之不當得利，核屬有據，
21 應予准許。至被告戊○○、丁○○、己○○就系爭7樓房屋
22 並未占有使用，就系爭7、8、9房屋及系爭3個停車位僅為占
23 有輔助人，並非占有人，業如前述，是原告依民法第179條
24 規定請求其等給付系爭7、8、9樓房屋及系爭3個停車位之相
25 當於租金之不當得利，核屬無據，應予駁回。

26 3.原告自99年9月21日以後具系爭7、8、9樓房屋之事實上處分
27 權及系爭3個停車位之所有權，業如前述，則原告主張被告
28 新晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○無權占有系爭7、8、
29 9房屋及系爭3個停車位，各以獲有以原租約租金行情計算之
30 相當租金之不當得利即系爭7樓房屋以每月租金為100,000
31 元、系爭8、9樓房屋以每月租金50,000元、系爭3個停車位

01 每月每車位租金3,000元計算乙節，業據其提出系爭7樓房屋
02 租賃契約、地下室車位租賃契約、系爭8、9樓房屋租賃契
03 約、機車停車位租賃契約、系爭7、8樓房屋租賃契約附卷可
04 參（見本院卷一第29至48頁）。而該等約定之租金價格既前
05 為被告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○所同意，是本
06 院審酌上情，並考量系爭7、8、9房屋及系爭3個停車位為被
07 告新晰公司、被告庚○○、被告林晟公司、被告丙○○無權
08 占有，原告因此無法使用收益，且系爭房屋位在新北市五股
09 區，屬市區範圍，交通地理位置尚佳等情況，堪認原告主張
10 以上開約定租金數額計算相當於租金之不當得利，應屬可
11 採。並分述如下：

12 (1)系爭7樓房屋部分：被告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙
13 ○○自106年1月起至107年4月中（約15.5個月）受有相當於
14 租金之不當得利1,550,000元（計算式： $100,000\text{元}\times 15.5=$
15 $1,550,000\text{元}$ ）。

16 (2)系爭8、9樓房屋部分：被告新晰公司、庚○○、林晟公司、
17 丙○○自106年1月起至111年9月止（共69個月）受有相當於
18 租金之不當得利3,450,000元（計算式： $50,000\text{元}\times 69=3,45$
19 $0,000\text{元}$ ）。

20 (3)系爭3個停車位部分：被告新晰公司、庚○○、林晟公司、
21 丙○○自106年1月起至111年9月止（共69個月）受有相當於
22 租金之不當得利621,000元（計算式： $3,000\text{元}\times 3\times 69=621,0$
23 00元 ）。

24 (4)依原告主張經扣除原告曾依前揭系爭7樓房屋租賃契約（保
25 證金300,000元）、系爭8、9樓房屋租賃契約（保證金150,0
26 00元）所收取保證金之共450,000元後為5,171,000元（計算
27 式： $1,550,000\text{元}+3,450,000\text{元}+621,000\text{元}-450,000\text{元}=$
28 $5,171,000\text{元}$ ），就原告主張就其中向被告新晰公司、庚○
29 ○、林晟公司、丙○○請求返還相當於租金之不當得利4,87
30 9,850元（超出4,879,850元部分捨棄），核屬有據，應予准
31 許。

01 (5)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
02 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
03 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
04 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
05 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
06 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
07 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2
08 03條分別定有明文。本件原告請求被告新晰公司、被告庚○
09 ○、被告林晟公司、被告丙○○請求返還相當於租金之不當
10 得利4,879,850元，係以給付金錢為標的，無約定期限或利
11 率，則其請求自起訴狀繕本送達被被告新晰公司、庚○○、
12 林晟公司、丙○○翌日即110年1月29日（見本院卷一第189
13 至195頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，
14 於法有據，應予准許。

15 五、從而，原告依民法第767條第1項前段規定（僅系爭3個停車
16 位部分）、民法第179條第1項規定請求：(一)被告新晰公司、
17 被告庚○○、被告林晟公司、被告丙○○應將系爭8樓房屋
18 （即附圖一新北市新莊地政事務所111年8月2日土地複丈成
19 果圖標示地號565-5(1)部分217.52平方公尺之增建房屋）、
20 系爭9樓房屋（即附圖一新北市新莊地政事務所111年8月2日
21 土地複丈成果圖標示地號565-5(2)部分194.45平方公尺之增
22 建房屋），以及如附圖二所示系爭3個停車位，均騰空遷讓
23 返還予原告；(二)被告新晰公司、庚○○、林晟公司、丙○○
24 應給付原告4,879,850元，及自110年1月29日起至清償日
25 止，按年息5%計算之利息。為有理由，應予准許，逾此部
26 分之請求，為無理由，應予駁回。

27 六、原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核
28 於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並依被
29 告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告得供擔保免為假執
30 行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁
31 回之。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
02 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

03 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
04 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第390
05 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日
07 民事第四庭 審判長法官 張筱琪

08 法官 古秋菊

09 法官 胡修辰

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
12 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。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
14 書記官 蘇莞珍