

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第24號

原告 簡一凡

訴訟代理人 余盈鋒律師

被告 漢得科技事業有限公司

兼 法 定

代 理 人 陳姿君

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國111年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告漢得科技事業有限公司、陳姿君應將新北市○○區○○路000號5樓之2房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告漢得科技事業有限公司應將公司所在地登記自新北市○○區○○路000號5樓之2遷出。

三、被告陳姿君應將戶籍登記自新北市○○區○○路000號5樓之2遷出。

四、被告漢得科技事業有限公司、陳姿君應連帶給付原告新臺幣16萬2,400元，及其中新臺幣12萬2,760元自民國110年6月24日起，其餘部分自民國111年8月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、被告漢得科技事業有限公司、陳姿君應自民國110年5月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣4萬600元。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣213萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣638萬8,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第四項得假執行。但被告如以新臺幣16萬2,400元為

01 原告預供擔保後，得免為假執行。

02 九、本判決第五項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣  
03 4萬600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
08 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
09 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原  
10 告對被告漢得科技事業有限公司（下稱漢得公司）、陳姿君  
11 起訴請求排除侵害及返還不當得利，曾變更、追加聲明如附  
12 表所示，核屬就被告漢得公司、陳姿君是否應騰空遷讓返還  
13 系爭房屋及賠償損害或返還不當得利予原告之同一基礎事實  
14 為請求，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中  
15 加以利用，所為變更、追加應受判決事項之聲明，合於前揭  
16 法條規定，應予准許。又原告對被告石宏乾之訴，業於111  
17 年9月22日撤回，本院就此部分即毋庸再予審究（見本院卷二  
18 第9頁）。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)原告經由本院108年度司執字第152881號清償債務強制執行  
22 事件拍賣程序，拍定新北市○○區○○路000號5樓之2房屋  
23 (下稱系爭房屋)，於109年12月31日領得本院不動產權利移  
24 轉證書而取得系爭房屋所有權，並於110年1月8日完成所有  
25 權移轉登記。

26 (二)被告漢得公司及其負責人即被告陳姿君以漢得公司與訴外人  
27 即執行債務人黃玉麟就系爭房屋訂有房屋租賃契約(下稱系  
28 爭租約)，租賃期間自105年5月1日起至115年4月30日止為  
29 由，繼續占用系爭房屋，迄今仍拒不返還原告。惟本院民事  
30 執行處於109年2月4日查封系爭房屋時，陳姿君在場僅陳  
31 稱：「其在系爭房屋自行開設漢得公司…有回臺北時會短暫

01 居住在這。」，並未陳明有系爭租約存在，迄本件訴訟始提  
02 出系爭租約，應屬臨訟製作，為通謀虛偽意思表示，依民法  
03 第87條第1項規定應為無效。又系爭租約之租賃期間為105年  
04 5月1日起至115年4月30日止，租賃期間已逾5年，但未經公  
05 證，退步言，即使系爭租約為真正（假設語），依民法第42  
06 5條第1項規定反面解釋，漢得公司亦不得主張系爭租約對原  
07 告繼續存在。

08 (三)漢得公司占有使用系爭房屋辦公營業，並將公司所在地登記  
09 在系爭房屋，陳姿君亦居住及設定戶籍在系爭房屋，已妨害  
10 原告所有權之行使，經原告於110年1月20日以板橋八甲郵局  
11 14號存證信函催告漢得公司返還系爭房屋，惟未獲置理。漢  
12 得公司及陳姿君持有系爭房屋之鑰匙，事實上支配使用系爭  
13 房屋之全部，原告自得依民法第767條第1項前段、中段規  
14 定，請求漢得公司及陳姿君將系爭房屋騰空遷讓返還予原  
15 告，及漢得公司應將公司登記遷出、陳姿君應將戶籍登記遷  
16 出系爭房屋。

17 (四)漢得公司及陳姿君明知系爭房屋為原告所有，漢得公司與黃  
18 玉麟間系爭租約不得對抗原告，漢得公司及陳姿君均無繼續  
19 占有使用系爭房屋之權利，卻仍繼續占用系爭房屋，經原告  
20 催告仍拒不遷出，乃故意不法侵害原告系爭房屋所有權之行  
21 為，造成原告無法使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第  
22 184條第1項前段、公司法第23條第2項規定，請求漢得公司  
23 及陳姿君負連帶損害賠償責任；原告並得依民法第179條規  
24 定，請求漢得公司及陳姿君分別返還占用系爭房屋相當於租  
25 金之不當得利。

26 (五)原告依本件不動產估價報告計算，請求被告賠償損害或返還  
27 不當得利之金額如下：

28 1.漢得公司及陳姿君應連帶給付新臺幣(下同)16萬2,400元：  
29 原告於109年12月31日取得系爭房屋所有權，經永大不動產  
30 估價師事務所鑑定系爭房屋租金每月為4萬600元，原告請求  
31 自110年1月1日起至同年4月30日止相當於租金之損害或不當

01 得利，其金額為16萬2,400元（計算式： $40,600 \times 4 = 162,400$ ）  
02 0），其中12萬2,760元（起訴狀請求之金額）自起訴狀繕本  
03 送達漢得公司及陳姿君之翌日即110年6月24日起，其餘3萬  
04 9,640元（計算式： $162,400 - 122,760 = 39,640$ ）則自民事  
05 訴之追加聲請(二)狀繕本送達漢得公司及陳姿君之翌日即111  
06 年8月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 2.漢得公司、陳姿君將系爭房屋騰空遷讓返還原告之前，原告  
08 因系爭房屋遭無權占有所受之損害仍繼續發生，漢得公司、  
09 陳姿君繼續受有占用房屋之不當利益，爰請求被告等並應自  
10 110年5月1日起至漢得公司、陳姿君將系爭房屋騰空遷讓返  
11 還原告為止，按月給付原告4萬600元。

12 (六)為此，原告依民法第767條第1項前段及中段、民法第184條  
13 第1項前段及公司法第23條第2項、民法第179條規定提起本  
14 件訴訟。並聲明：

15 1.漢得公司、陳姿君應將系爭房屋騰空返還原告，漢得公司應  
16 將該址公司登記遷出，陳姿君應將該址戶籍登記遷出。

17 2.漢得公司、陳姿君應連帶給付原告16萬2,400元，暨其中12  
18 萬2,760元自起訴狀繕本送達之翌日即110年6月24日起，其  
19 餘3萬9,640元自111年8月5日起，均至清償之日止，按週年  
20 利率5%計算之利息；及自110年5月1日起至將系爭房屋騰空  
21 返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元。

22 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則抗辯：

24 (一)漢得公司與黃玉麟簽訂系爭租約承租系爭房屋，租賃期間自  
25 105年5月1日起至115年4月30日止，並檢附租約將公司所在  
26 地登記在系爭房屋，系爭租約雖未經公證，但為合法之租賃  
27 契約，漢得公司並非無權占用系爭房屋。

28 (二)系爭房屋拍賣公告已註明拍定後不點交，原告拍得系爭房屋  
29 後，旋提起本件訴訟請求漢得公司搬遷，實屬不合理。系爭  
30 房屋原所有權人黃玉麟與漢得公司負責人陳姿君雖為配偶關  
31 係，但系爭租約仍屬成立，漢得公司並按約給付租金，並非

01 無權占用，自有權使用收益系爭房屋至租期屆滿為止。

02 (三)系爭估價報告書依照永大不動產估價師聯合事務所之選定估  
03 價方法係採租賃實例比較法與積算法，被告爭執如下：

04 1.租賃實例比較法部分：

05 選案之比較標的一至三，均為板橋文化路及莊敬路等大樓之  
06 標的，在交通運輸條件、主要道路寬度、鄰近捷運站距離與  
07 便利性均與系爭房屋不同，且其分析調整之百分率依據僅為  
08 距離遠近之差異，所為之個人判定不知有何依據？而其選案  
09 之屋齡均較系爭房屋為少，以比較標的一之屋齡17年來說，  
10 相差近一倍的屋齡，與系爭房屋30年之屋齡僅調整比率-  
11 4%，相差近一倍的屋齡僅調整-4%，未考慮系爭房屋電路  
12 管線老舊重修之成本，且該租金標的以107至108年之水準為  
13 作為標的，未考慮近年因疫情影響之景氣低迷，致房租有下  
14 降趨勢之實然面，有高估之嫌，選用此法估價並不相當，被  
15 告無法同意。

16 2.積算法部分：

17 此係經選案之比較標的推估系爭房屋之價格為1,793萬元，  
18 與系爭房屋拍定價格1,400萬4,000元，差異非微。若依拍定  
19 價格1,400萬4,000元計算後，單坪價格為28萬2,714元（計  
20 算式：1,400萬4,000元÷49.52坪=282,795元/坪，元以下無  
21 條件捨去），未在系爭估價報告書中所指30至45萬元區間  
22 內。故系爭估價報告書中，所採用的房地租金收益比取2.0  
23 1%亦同此理，無法參考比較。且系爭房屋之維修費、管理  
24 費等必要費用，均由漢得公司支付，故其租金設算除不符合  
25 本案情形外，該必要費用亦應減除。

26 3.所有選案之比較標的均為正常交易情形下之成交價格，非本  
27 件情形，且系爭房屋於110年度甫施作1樓大廳之門面換新整  
28 修、電梯換新工程完畢，加上估價師未入內勘查系爭房屋屋  
29 況，僅以大樓門面外觀觀察，未考量系爭房屋有冷氣排水漏  
30 水、滲水、壁癌脫落之情形，實際維修成本亦應於估價成本  
31 之必要費用中減除。

01 4.因此，被告認為應以積算法設算租金，依系爭房屋拍定價格  
02 1,400萬4,000元，及110年1月1日之臺灣銀行定期儲蓄存款  
03 之存款利率為0.865%，設算租金如下：

04 (1)資金成本12萬1,135元（計算式：1,400萬4,000元 $\times$ 0.86  
05 5%，元以下四捨五入）、利潤8萬4,795元（計算式：1,400  
06 萬4,000元 $\times$ 0.865% $\times$ 70%，元以下無條件進入）、必要費用  
07 3萬4,264元（包含地價稅4,096元、房屋稅2萬2,688元、保  
08 險費7,480元，管理費、維修費、重置提撥費均由漢得公司  
09 自行負擔）。

10 (2)依積算法租金計算為2萬16元【計算式：（資金成本12萬1,1  
11 35元＋利潤8萬4,795元＋必要費用3萬4,264元） $\div$ 12月，元  
12 以下四捨五入】，故原告主張租金應以每月2萬元計算為宜  
13 等語。

14 (四)聲明：

15 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項及爭點：

18 (一)兩造不爭執事項：

19 1.原告經由本院108年度司執字第152881號清償債務強制執行  
20 事件拍賣程序拍定系爭房屋，於109年12月31日領得本院不  
21 動產權利移轉證書而取得系爭房屋所有權，並於110年1月8  
22 日完成所有權移轉登記（見本院卷一第31-45、421頁拍賣公  
23 告、不動產權利移轉證書、土地及建物所有權狀等影本、建  
24 物登記謄本）。

25 2.陳姿君係漢得公司之負責人，系爭房屋現由漢得公司及陳姿  
26 君占有使用中，漢得公司所在地登記在系爭房屋，陳姿君戶  
27 籍亦登記在系爭房屋（見本院卷一第49頁漢得公司使用系爭  
28 房屋現場照片、第105-106頁漢得公司變更登記表、第126、  
29 220頁言詞辯論筆錄，本院限閱卷陳姿君戶籍謄本）。

30 3.系爭租約未經公證（見本院卷一第127頁言詞辯論筆錄、第15  
31 3-157頁系爭租約影本）。

01 4.原告於110年1月20日以板橋八甲郵局14號存證信函催告漢得  
02 公司返還系爭房屋，經陳姿君收受(見本院卷一第53-55頁存  
03 證信函影本、第126頁言詞辯論筆錄)

04 (二)本件爭點：

05 1.原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求漢得公司、  
06 陳姿君騰空遷讓返還系爭房屋予原告，漢得公司應將公司登  
07 記遷出系爭房屋，陳姿君應將戶籍登記遷出系爭房屋，有無  
08 理由？

09 2.原告依民法第184條第1項前段及公司法第23條第2項、民法  
10 第179條規定，請求被告漢得公司、陳姿君連帶給付16萬2,4  
11 00元本息，及自110年5月1日起至將系爭房屋騰空遷讓返還  
12 予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元，有無理由？

13 四、本院之判斷：

14 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求漢得公司、  
15 陳姿君騰空遷讓返還系爭房屋予原告，漢得公司應將公司登  
16 記遷出系爭房屋，陳姿君應將戶籍登記遷出系爭房屋，為有  
17 理由：

18 1.按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權  
19 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規  
20 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期  
21 限者不適用之。」「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者  
22 ，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」  
23 民法第425條第1項及第2項、第767條第1項前段及中段定有  
24 明文。次按「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，  
25 民法第767條第1項中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占  
26 有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行  
27 使其所有權之行為或事實而言。而所謂『不法』，僅須所有  
28 人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並  
29 非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事  
30 由為必要。」(最高法院88年度台上字第2420號判決意旨參  
31 照)。

01 2.原告主張其經由本院108年度司執字第152881號清償債務強  
02 制執行事件拍賣程序拍定系爭房屋，於109年12月31日領得  
03 本院不動產權利移轉證書而取得系爭房屋所有權，並於110  
04 年1月8日完成所有權移轉登記等情，為被告所不爭執，並有  
05 拍賣公告、不動產權利移轉證書、土地及建物所有權狀等影  
06 本、建物登記謄本等件在卷可憑(見本院卷一第31-45、421  
07 頁)，復經本院調取108年度司執字第152881號清償債務強制  
08 執行事件卷宗核閱無誤，堪信屬實。

09 2.又原告主張陳姿君係漢得公司之負責人，系爭房屋現由漢得  
10 公司及陳姿君占有使用中，漢得公司並將公司所在地登記在  
11 系爭房屋，陳姿君戶籍亦登記在系爭房屋等情，亦為被告所  
12 不爭執，並有漢得公司使用系爭房屋之現場照片、漢得公司  
13 變更登記表及陳姿君戶籍謄本等件附卷足佐(見本院卷一第  
14 49、105-106、126、220頁及本院限閱卷)，堪信為真實。

15 3.被告雖抗辯漢得公司與黃玉麟簽訂系爭租約承租系爭房屋，  
16 租賃期間自105年5月1日起至115年4月30日止，並非無權占  
17 用系爭房屋，公司登記亦係檢附租約合法登記云云。惟查：

18 (1)漢得公司與黃玉麟簽立之系爭租約，租賃期間自105年5月1  
19 日起至115年4月30日止共10年，其租賃期限已逾5年，並未  
20 經公證乙節，為兩造所不爭執，依民法第425條第2項規定，  
21 並無同條第1項民法買賣不破租賃規定之適用，自不得對抗  
22 原告。此外，漢得公司及陳姿君均未舉證證明其等占有使用  
23 系爭房屋有何合法權源，則漢得公司、陳姿君自109年12月3  
24 1日原告取得系爭房地所有權之日起，均屬無權占有系爭房  
25 地，應堪認定。是以原告依民法第767條第1項前段規定，請  
26 求漢得公司、陳姿君遷讓返還系爭房屋予原告，即屬有據，  
27 應予准許。

28 (2)又漢得公司、陳姿君自109年12月31日原告取得系爭房地所  
29 有權之日起，均屬無權占有系爭房地，有如前述，則漢得公  
30 司將公司所在地登記在系爭房屋，陳姿君將戶籍登記在系爭  
31 房屋，均足以妨害原告系爭房屋所有權之圓滿行使，依上述

說明，原告自得請求除去之。

4.從而，原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求漢得公司、陳姿君騰空遷讓返還系爭房屋予原告，漢得公司應將公司所在地登記遷出系爭房屋，陳姿君應將戶籍登記遷出系爭房屋，為有理由，應予准許。

5.至於原告另主張系爭租約為漢得公司與黃玉麟通謀虛偽意思表示而訂立，應屬無效等情，而系爭租約既無民法買賣不破租賃規定之適用，自不得對抗原告，俱如前述，則系爭租約是否通謀虛偽意思表示訂立而無效，即與本件判決結果無影響，爰毋庸再予審認，附此敘明。

(二)原告依民法第184條第1項前段及公司法第23條第2項規定，請求漢得公司、陳姿君應連帶給付16萬2,400元本息，及自10年5月1日起至將系爭房屋騰空遷讓返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元，為有理由：

1.漢得公司、陳姿君應負連帶賠償責任：

(1)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。」民法第184條第1項前段、公司法第23條第2項定有明文。次按「公司法第23條第2項規定公司負責人執行公司業務，如有違反法令致他人受有損害時，應與公司對他人負連帶賠償之責。對公司負責人就其違反法令之行為課與應與公司負連帶賠償責任之義務，其立法目的係因公司負責人於執行業務時，有遵守法令之必要，苟違反法令，自應負責，公司為業務上權利義務主體，既享權利，即應負其義務，故連帶負責，以予受害人相當保障。」（最高法院107年度台上字第1498號民事裁判）。又無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，並因而致房屋之所有權人受有相當於租金之損失。

(2)原告主張漢得公司及陳姿君明知系爭房屋為原告所有，漢得公司與黃玉麟間系爭租約不得對抗原告，漢得公司及陳姿君

均無繼續占有使用系爭房屋之權利，卻仍繼續占用系爭房屋，經原告於110年1月20日以板橋八甲郵局14號存證信函催告返還系爭房屋，陳姿君收受後仍拒不遷出，乃故意不法侵害原告系爭房屋所有權之行為，造成原告無法使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第184條第1項前段、公司法第23條第2項規定，請求漢得公司及陳姿君負連帶損害賠償責任等情，並提出存證信函影本1件為證（見本院卷第53-55頁），被告雖坦承已收受該存證信函（見本院卷第126頁言詞辯論筆錄），惟以前詞置辯。查：原告主張漢得公司、陳姿君自109年12月31日原告取得系爭房地所有權之日起無權占有系爭房屋，既經認定如前，揆諸上揭說明，漢得公司、陳姿君無合法權源占有使用系爭房屋，係屬無權占有，乃故意不法侵害原告就系爭房屋之所有權，致原告受損害，自屬侵權行為；且陳姿君為漢得公司負責人，對於該公司業務之執行，違反法令致原告受有損害，應與公司負連帶賠償之責，是原告依侵權行為及公司法第23條第2項規定，訴請漢得公司及其負責人陳姿君連帶賠償，即屬有據。

2. 漢得公司、陳姿君應連帶給付原告16萬2,400元本息，並自110年5月1日起至將系爭房屋騰空遷讓返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元：

(1) 原告主張其於109年12月31日取得系爭房屋所有權，經永大不動產估價師事務所鑑定系爭房屋租金每月為4萬600元，原告得請求被告連帶給付自110年1月1日起至同年4月30日止相當於租金之損害或不當得利，其金額為16萬2,400元（計算式： $40,600 \times 4 = 162,400$ ），其中12萬2,760元（起訴狀請求之金額）自起訴狀繕本送達漢得公司及陳姿君之翌日即110年6月24日起，其餘3萬9,640元（計算式： $162,400 - 122,760 = 39,640$ ）則自民事訴之追加聲請(二)狀繕本送達漢得公司及陳姿君之翌日即111年8月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息，及自110年5月1日起至將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元等

01 情。被告等則以前詞抗辯估價師未入內勘查系爭房屋現況，  
02 未考量系爭房屋有冷氣排水漏水、滲水、壁癌脫落等實際維  
03 修成本及管理費等必要費用均應於估價成本之必要費用中減  
04 除，且房租因景氣低迷有下降趨勢等情形，應以積算法設算  
05 租金為每月2萬元為宜等語。

06 (2)查本院依原告聲請囑託永大不動產估價師事務所鑑定系爭房  
07 屋租金於原告110年5月20日起訴時之市場租金價格。關於勘  
08 估標的使用現況：估價師於111年6月28日前往系爭房屋勘  
09 查，未入內勘查，以外觀判斷管理維護保養情況尚屬良好。  
10 關於價格形成之主要因素分析，評估項目包括：一般因素分  
11 析（政策面、經濟面）、不動產市場概況分析（不動產市場  
12 發展概況、不動產市場價格水準）、區域因素分析（區域描  
13 述、近鄰地區土地利用情形、近鄰地區建物利用情況、近鄰  
14 地區之公共設施概況、近鄰地區之交通運輸概況、區域環境  
15 內之重大公共建設、近鄰地區未來發展趨勢）、個別因素分  
16 析（土地個別條件、建物個別條件、公共設施便利性、法定  
17 使用管制與其他管制事項、最有效使用分析）。關於價格評  
18 估：一、估價方法之選定，依本案估價目的及委託估價意旨  
19 係為鑑定勘估標的於價格日期之租金市場價值，故選定租  
20 賃實例比較法與積算法為估價方法，評估勘估標的於110年5  
21 月20日（價格日期基準期）之合理月租金，並利用比較法求  
22 取勘估標的房地價格。二、價格評估過程，進行比較標的條  
23 件分析、租賃實例比較法評估、積算法評估（積算法係以勘  
24 估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費  
25 用。本案先行以比較法求取勘估標的房地價格後，乘上以市  
26 場萃取法求取之租金收益率，並加計地價稅、房屋稅、保險  
27 費、管理費、維修費等必要費用後，求得勘估標的之月租  
28 金）。三、價格決定理由，勘估標的依估價目的，採用租賃  
29 實例比較法及積算法推估勘估標的合理租金，以上兩種估價  
30 方法所推算之金額，積算法反映出不動產之收益金額，租賃  
31 實例比較法反映出不動產現有市場可能之交易金額，均具有

01 代表性，予以採用。本案採用之積算法是以勘估標的房地一  
02 體不動產價格乘上租金收益率計算出淨收益，最後加計必要  
03 費用後推得合理租金；租賃實例比較法主要是以使用用途目  
04 的相同或類似之租金實例進行條件因素分析比較，推得勘估  
05 標的合理租金，本案考量估價目的係作為勘估標的之市場合  
06 理租金價格之參考，故積算法占50%之權重，租賃實例比較  
07 法占50%之權重。決定合理租金單價為820元/坪/月，每月租  
08 金總價為4萬600元等情，有不動產估價報告書1冊在卷可憑  
09 （見本院卷第283-437頁）。足見該不動產估價報告已將系  
10 爭房屋之維修成本及管理費等必要費用、租金市場趨勢等進  
11 行考量評估並詳為分析，而採用積算法、租賃實例比較法各  
12 占50%權重之方式，決定系爭房屋之合理租金價格，自屬可  
13 採。至於被告雖以前詞置辯，惟未舉證以實其說，尚難遽  
14 信。

15 (3)從而，原告主張其於109年12月31日取得系爭房屋所有權，  
16 經永大不動產估價師事務所鑑定系爭房屋租金每月為4萬600  
17 元，請求被告等連帶給付自110年1月1日起至同年4月30日止  
18 相當於租金之損害共16萬2,400元（計算式： $40,600 \times 4 = 16$   
19  $2,400$ ），其中12萬2,760元（起訴狀請求之金額）自起訴狀  
20 繕本送達漢得公司及陳姿君之翌日即110年6月24日（見本院  
21 卷一第81頁送達證書）起，其餘3萬9,640元（計算式： $162,4$   
22  $00 - 122,760 = 39,640$ ）自原告民事訴之追加聲請(二)狀繕本  
23 送達漢得公司及陳姿君之翌日即111年8月5日（見本院卷二  
24 第21頁掛號郵件收件回執）起，均至清償日止，按週年利率  
25 5%計算之利息；並自110年5月1日起至將系爭房屋騰空遷讓  
26 返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元，為有理由，  
27 應予准許。末查，本件原告依侵權行為及公司法第23條  
28 第2項規定所為賠償之請求既經准許，其併主張依民法第179  
29 條規定訴請返還相當於租金之不當得利部分，本院即無庸再  
30 加審認，附此敘明。

31 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、民法第18

4條第1項前段及公司法第23條第2項規定，請求如主文第1項至第5項所示，均為有理由，爰判決如主文。

六、本件兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就本判決命為給付部分經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。另按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。是法律既明定命債務人為一定意思表示之判決，須於判決確定時，始視為債務人已為意思表示，且無須經強制執行程序，是此類事件，性質上不適於強制執行，自無許債權人於判決確定前，得聲請法院宣告假執行，是本件原告請求被告等辦理公司所在地及戶籍遷出登記部分，待判決確定後，由原告持判決即可辦理，尚不適於使被告之意思表示提前生效而宣告假執行，則原告此部分假執行之聲請

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院詳加審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

民事第四庭 法 官 張筱琪

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 11 月 30 日

書記官 黃頌堃

附表：

| 編號 | 日期                | 原告歷次聲明內容                                                                                        | 頁數                  |
|----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1  | 110年<br>5月<br>20日 | 一、被告漢得科技事業有限公司（下稱漢得公司）應將新北市○○區○○段0000○號建物，即門牌號：新北市○○區○○路000號5樓之2房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告，並將該址所為之公司登記遷出。 | 本院卷一<br>第11至13<br>頁 |

|   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
|---|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|   |                   | <p>二、被告漢得公司與被告陳姿君應連帶給付原告12萬2,760元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告3萬690元。</p> <p>三、被告漢得公司與被告石宏乾應連帶給付原告12萬2,760元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告3萬690元。</p> <p>四、被告漢得公司應給付原告12萬2,760元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告3萬690元。</p> <p>五、第二、三、四項命被告為給付部分，被告其中一人為給付後，其餘被告於已給付範圍內免其責任。</p> <p>六、原告願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>七、訴訟費用由被告負擔。</p>                                                                                      |                       |
| 2 | 111年<br>3月<br>14日 | <p>一、被告漢得公司應將系爭房屋騰空返還原告，並將該址所為之公司登記遷出。</p> <p>二、被告陳姿君應將系爭房屋騰空返還原告，並將該址所為之戶籍登記遷出。</p> <p>三、被告漢得公司與被告陳姿君應連帶給付原告12萬2,760元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告3萬690元。</p> <p>四、被告漢得公司與被告石宏乾應連帶給付原告12萬2,760元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告3萬690元。</p> <p>五、被告漢得公司應給付原告12萬2,760元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告3萬690元。</p> <p>六、第三、四、五項命被告為給付部分，被告其中一人為給付後，其餘被告於已給付範圍內免其責任。</p> <p>七、原告願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>八、訴訟費用由被告負擔。</p> | 本院卷一<br>第109至1<br>11頁 |
| 3 | 111年<br>8月<br>3日  | <p>一、被告漢得公司應將系爭房屋騰空返還原告，並將該址所為之公司登記遷出。</p> <p>二、被告陳姿君應將系爭房屋騰空返還原告，並將該址所為之戶籍登記遷出。</p> <p>三、被告漢得公司與被告陳姿君應連帶給付原告16萬2,400元，暨其中12萬2,760元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘3萬9,640元自本訴之追加聲請(二)狀送達之翌日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 本院卷一<br>第463至4<br>65頁 |

|   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|---|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|   |                   | <p>四、被告漢得公司與被告石宏乾應連帶給付原告16萬2,400元，暨其中12萬2,760元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘3萬9,640元自本訴之追加聲請(二)狀送達之翌日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元。</p> <p>五、被告漢得公司應給付原告16萬2,400元，暨其中12萬2,760元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘3萬9,640元自本訴之追加聲請(二)狀送達之翌日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告漢得公司將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元。</p> <p>六、被告陳姿君應給付原告16萬2,400元，暨其中12萬2,760元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘3萬9,640元自本訴之追加聲請(二)狀送達之翌日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至被告陳姿君將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元。</p> <p>七、第三、四、五、六項命被告為給付部分，被告其中一人為給付後，其餘被告於已給付範圍內免其責任。</p> <p>八、原告願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>九、訴訟費用由被告負擔。</p> |                    |
| 4 | 111年<br>9月<br>22日 | <p>一、被告漢得公司、被告陳姿君應將系爭房屋騰空返還原告，被告漢得公司應將該址所為之公司登記遷出、被告陳姿君應將該址所為之戶籍登記遷出。</p> <p>二、被告漢得公司與被告陳姿君應連帶給付原告16萬2,400元，暨其中12萬2,760元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘3萬9,640元自111年8月5日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，及均自110年5月1日起，至將系爭房屋騰空返還予原告之日止，按月連帶給付原告4萬600元。</p> <p>三、原告願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>四、訴訟費用由被告負擔。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 本院卷二<br>第9至11<br>頁 |