

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第315號

原告 葉富雄

訴訟代理人 李玉海律師

被告 康美斯綠能科技股份有限公司

法定代理人 莊金發

被告 泳發股份有限公司

法定代理人 陳宥蓁

訴訟代理人 周福珊律師

複代理人 蔡士民律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告康美斯綠能科技股份有限公司、泳發股份有限公司應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路000巷000弄00○0號之房屋如附圖所示54(2)部分面積929平方公尺、54(4)部分面積11平方公尺、54(5)部分面積6平方公尺、54(6)部分面積10平方公尺、54(7)部分面積26平方公尺，全部騰空返還原告。

二、被告康美斯綠能科技股份有限公司應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百一十一年八月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告康美斯綠能科技股份有限公司應自民國一百一十一年八月八日起至返還第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬伍仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

01 六、本判決第一項有關騰空返還房屋部分，於原告以新臺幣貳佰
02 捌拾捌萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣捌佰陸拾
03 肆萬陸仟玖佰壹拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 七、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾伍萬元供擔保後，得假執
05 行。但被告康美斯綠能科技股份有限公司以新臺幣柒拾伍萬
06 元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 八、本判決第三項於到期原告各以新臺幣貳萬伍仟元供擔保後，
08 得假執行。但於到期被告各以新臺幣柒萬伍仟元為原告預供
09 擔保，得免為假執行。

10 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告主張：

13 (一)伊為門牌號碼新北市○○區○○路000巷000弄00○0號未經
14 保存登記房屋(下稱系爭廠房)之所有權人，被告康美斯綠能
15 科技股份有限公司(下稱康美斯公司)自民國95年起向伊承
16 租系爭廠房，租金為新臺幣(下同)65,000元，每年重新簽
17 定租約，至107年6月簽訂房屋租賃契約書(即原證2：原告
18 與被告康美斯公司間之107年租賃契約，下稱系爭租約)約
19 定租金7萬元，租期自107年6月5日起至108年6月4日止，系
20 爭租約第10條約定：「乙方(即康美斯公司)未經甲方(即
21 伊)同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉
22 租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋」，嗣後108、1
23 09年均未簽訂書面租約，然兩造均約定租期一年，由康美斯
24 公司一次開立一年12張支票作為一年期之租金，嗣於109年6
25 月起雙方租金調整為每月75,000元。伊至110年4月初發現康
26 美斯公司竟將系爭廠房全部轉租與被告泳發股份有限公司
27 (下稱泳發公司，與康美斯公司下合稱被告，分則以其名稱
28 簡稱)，並收取每月租金14萬元，康美斯公司上開行為已有
29 違民法第443條第1項規定，伊遂於110年4月21日以臺北莒光
30 郵局第228號存證信函(下稱系爭存證信函)通知訴外人康
31 美斯公司負責人莊金發應自110年6月5日起30日內騰空返還

01 系爭廠房並不再續約，系爭租約應已於110年6月4日終止。
02 康美斯公司未於上開期限內騰空返還系爭廠房，並於110年6
03 月持續收取每月租金14萬元，康美斯公司自110年6月起至11
04 1年4月止已收取租金154萬元（14×11），上開利益相當於伊
05 所受損害，伊應得依民法第455條、第767條第1項前段規
06 定，請求康美斯公司、泳發公司返還系爭廠房即新北市樹林
07 地政事務所112年8月14日函及其檢送之新北市樹林地政事務
08 所土地複丈成果圖（下稱附圖）54(2)、54(4)、54(5)、54(6)、
09 54(7)部分，並依民法第179條規定請求康美斯公司返還其所
10 受利益154萬元，並請求康美斯公司、泳發公司自起訴狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按月返還其所受利益14萬元。

12 (二)爰依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定，聲明
13 求為判決：1.康美斯公司及泳發公司應將系爭廠房如附圖所
14 示54(2)部分面積929平方公尺、54(4)部分面積11平方公尺、5
15 4(5)部分面積6平方公尺、54(6)部分面積10平方公尺、54(7)部
16 分面積26平方公尺、54(8)部分面積21平方公尺、54(9)部分
17 面積1平方公尺及54(10)部分面積11平方公尺，全部騰空返
18 還予原告。2.康美斯公司應給付原告154萬元，及自起訴狀
19 繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
20 利息。3.康美斯公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭
21 廠房之日止，按月給付原告14萬元。4.泳發公司應自起訴狀
22 繕本送達之翌日起至返還系爭廠房之日止，按月給付原告14
23 萬元。5.前二項請求，如其中任一被告為給付時，其他被告
24 於其給付範圍內，免除其給付責任。6.第一項聲明，原告願
25 供擔保，請准予宣告假執行。

26 二、康美斯公司則以：

27 (一)伊自95年5月起向原告承租系爭廠房，迄今15年餘，該期間
28 僅簽立95年、107年兩份書面租賃契約書，其餘為口頭約
29 定。95年間之租金為65,000元，至102年5月租金調漲至7萬
30 元，至108年6月將租金調漲為75,000元，並由伊一年一次交
31 付原告12張支票，以分期支付每月租金。原告自95年起至10

7年止，皆親自到場簽字簽收租金支票，自108年起至111年止，由伊郵寄租金支票予原告，111年度最後一張支票到期日為112年5月5日合作金庫支票號碼是LE00000000金額75,000元，112年度廠房租金共12張合作金庫支票最後一張支票到期日為113年5月5日，然原告逾期不領。伊於107年初因公司收入不理想，故向原告討論將廠房重新整理整頓分租減少支出，當時也協調討論租約與租金問題，原告亦有口頭答應想租多久就租多久，除非政府徵收，租金也不會亂調整等語，租金非一年一期，原告口頭說可以租很久。因原告有口頭承諾可轉租系爭廠房，伊才得以出錢出力整理廠房，故伊於107年間將系爭廠房加強鋼柱及鋼樑增加天車、電力等，也增建二樓平台增加使用面積，嗣於107年3月將工廠分租給泳發公司，僅為部分分租，原告亦知悉分租一事，其亦曾於107年5月23日到工廠察看並拿租金支票，其工廠擺設及隔間至今無任何變動，當時伊公司之會計人員黃麗珠負責處理租金開票及支票簽收事宜，亦有在場，當時原告有提及轉租後108年租金調漲為75,000元，嗣後原告知悉伊分租泳發公司5年租金每月14萬元，租金高係因使用面積由原先之300多坪增加至500多坪，因原告心理不平，便於110年7月1日寄發存證信函予伊，於存證信函中記載將系爭廠房後廠房全部拆除等語，惟於系爭存證信函中並無終止二字，無法認定原告以系爭存證信函有終止系爭租約之意思表示，原告使用之「不再續約」與「終止續約」為不同意思。伊將系爭廠房分租泳發公司時，租賃契約有記載廠房後方之系爭鐵皮屋未在出租範圍中，於110年3月2日收受國有財產署北區分署函須辦理國有土地使用補償金始知系爭廠房坐落基地為國有地，才知道用電戶由原告名義變更為泳發公司，並將滾輪機沖床移走，伊有寄發存證信函予泳發公司，泳發公司皆不處理，伊有向泳發公司提起刑事告訴。原告於000年0月間來電告知租金要調漲至105,000元，伊不同意，原告翻臉並用言語恐嚇。伊無違反與原告間之95年租賃契約第20條約定，原告應無理由

01 不再續租，系爭存證信函內容無效。

02 (二)原告於95年5月將系爭廠房出租於伊時使用面積為276.4坪，
03 伊於承租後陸續增建辦公室，二樓增加235坪，共計511.4
04 坪。系爭廠房坐落基地為國有土地，房屋稅繳納證明書無法
05 證明原告為系爭廠房之所有人，伊自95年5月5日為系爭廠房
06 之房屋使用人。另伊95年5月承租系爭廠房使用面積為913.6
07 平方公尺即276.4坪即如附圖所示54(2)部分929平方公尺，94
08 年空照圖與附圖所示54(2)之坪數相近，非原告主張之400
09 坪，107年承租時面積同上，110年財政部國有財產署北區分
10 署勘查之400.5坪係伊承租後陸續增建結果。伊轉租泳發公
11 司時事內增建一、二樓辦公室，及後段二樓平台，一樓面積
12 1,394.4平方公尺，二樓面積289平方公尺，共計1,683.9平
13 方公尺即509.3坪。110年之1,324平方公尺係伊承租後陸續
14 增建之使用面積。原告附圖紅色部分係伊於107年轉租泳發
15 公司後，泳發公司將未承租部分拆除後加蓋，原告自陳其附
16 圖橘色部分為98年間請工程公司搭蓋，既原告於95年5月已
17 將系爭廠房出租伊，為何又增建予伊？橘色部分應為伊所加
18 蓋。原先承租範圍僅為黃色部分，橘色及紅色非原先承租範
19 圍。

20 (三)伊不承認系爭租約，因原告無簽名，但伊有蓋印大拇指指
21 印。伊與原告自108年6月4日起未定紙本租賃契約，係成立
22 不定期限租賃契約關係，其不定期限租賃契約內容是否有不
23 得轉租約定，並無憑據。又原告主張租賃契約於110年6月5
24 日因租期屆滿而消滅，亦無理由。對原告計算不當得利數額
25 金額有意見，系爭廠房之租金沒有那麼貴，伊承租時約300
26 坪等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之
27 聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
28 執行。

29 三、泳發公司則以：

30 (一)對於原告為系爭廠房之所有人及其主張所有權範圍不爭執。
31 原告已於110年10月5日自認系爭租約自108年6月4日後未再

01 定紙本契約，惟原告與康美斯公司間仍有不定期限租賃，則
02 原告主張其與康美斯公司間之租賃契約租期為一年，其租期
03 於110年6月5日因屆期而消滅為無據，既原告與康美斯公司
04 間成立不定期限租賃契約，依土地法第100條規定，非有合
05 法終止租賃契約事由，原告不得終止租賃契約。原告主張康
06 美斯公司交寄原告之租金支票均已退回亦不得作為租約已終
07 止之證明。原告所寄發之系爭存證信函全文無明確之終止日
08 期，甚至無終止二字，無法認定原告有以該存證信函終止系
09 爭租約，承前所述，系爭租約既屬不定期限租賃契約，自無
10 是否續約問題。伊於107年2月5日向康美斯公司承租系爭廠
11 房，並有簽訂原證3租賃契約書，租期自107年4月1日起至11
12 2年4月30日止，每月租金14萬元，押租金28萬元，伊迄今均
13 有按月給付租金，目前系爭廠房由伊占有使用。原告與康美
14 斯公司間之107年租約，租期自107年6月5日起至108年6月4
15 日止，已因期間屆滿而失效，原告與康美斯公司如有租賃關
16 係，是否仍適用不得轉租約定，難以判定，且康美斯公司亦
17 自陳於107年3月已向原告表示因公司經營問題會將系爭廠房
18 轉租第三人，且原告確實於108年間即未與康美斯公司簽立
19 書面契約，堪認原告與康美斯公司間已無不得轉租約定，原
20 告知悉轉租一事亦未反對，伊基於占有連鎖亦為有權占有。
21 依證人黃麗珠之證詞可知，原告於107年5月23日至系爭廠房
22 收取租金時，於系爭廠房之會議室中，經康美斯公司之法定
23 代理人莊金發告知已將系爭廠房轉租，係表示想租多久就租
24 多久等語，而同意轉租，且原告於巡視系爭廠房時要求提高
25 租金為每月75,000元，互核原證7彰化銀行代收款項抄錄
26 簿，原告確實自108年6月起收受每月租金75,000元，足見證
27 人黃麗珠所述為真。伊自107年4月起即承租系爭廠房，原告
28 於111年4月始提起本件訴訟，何以長達4年期間均不知悉系
29 爭廠房轉租事宜？益證係嗣後與康美斯公司發生爭執藉故興
30 訟，與泳發公司無關。

31 (二)原告出租系爭廠房予康美斯公司每月租金僅有75,000元，其

所受損害僅為75,000元，原告雖提出原證8網路查詢資料主張新北市三峽區廠房租金平均每月每坪544元，然上開廠房地點為何？附近工商業繁榮程度與系爭廠房是否相近？屋齡為何？均為不明，不可類比，原告向伊請求損害賠償14萬元，亦屬無據。伊曾接獲原告於110年7月1日寄發之律師函，依其內容可知康美斯公司否認與原告間之租賃關係已合法終止，嗣伊亦有寄發律師函予康美斯公司，表達其與康美斯公司間之租賃契約合法有效，康美斯公司無權要求伊遷離系爭廠房，伊嗣後接獲康美斯公司於110年7月12日寄發之律師函，內容略以伊涉犯刑法毀損建築物罪、侵占物罪等，並要求伊出面協商等語，伊除否認外，另有寄發律師函予康美斯公司請求退還先前支付之租金支票，嗣後伊即未再接獲原告或康美斯公司之函文，康美斯公司除兌現110年4月之租金支票，亦有受領111年4月之一年度12張租金支票，原告嗣後亦有向康美斯公司收取租金，伊以為原告與康美斯公司之爭議已解決等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實（堪信為真）：系爭廠房為未辦理保存登記房屋，原告於95年6月5日將系爭廠房出租予康美斯公司，雙方並簽訂房屋租賃契約書，約定租金每月65,000元，復於107年簽訂系爭租約，約定租賃期間為自107年6月5日起至108年6月4日止，租金每月7萬元。原告收受康美斯公司最後一期租金至110年5月6日；康美斯公司於107年2月5日將系爭廠房出租予泳發公司，租期自107年4月1日起至112年4月30日止，每月租金14萬元。此有原告之民事爭點整理狀、康美斯公司之答辯狀事實說明、答辯狀(二)事實說明、答辯狀(三)事實說明、泳發公司之民事爭點整理狀、111年11月17日言詞辯論筆錄、95年租賃契約書、康美斯公司與泳發公司之107年2月5日租賃契約書、系爭租約附卷可稽（見本院卷一第19-35、213、265、297、317-318、328-329、347頁）。

01 五、茲就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

02 (一)原告與康美斯公司就系爭廠房應成立不定期限租賃契約：

03 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
04 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
05 第451條定有明文。

06 2.查系爭廠房為未辦理保存登記房屋，原告於95年6月5日將系
07 爭廠房出租予康美斯公司，雙方並簽訂房屋租賃契約書，約
08 定租金每月65,000元。嗣雙方復於107年簽訂系爭租約，約
09 定租賃期間為自107年6月5日起至108年6月4日止，租金每月
10 7萬元。原告收受康美斯公司最後一期租金至110年5月6日等
11 情，已如前述。又康美斯公司陳明其自95年5月起向原告承
12 租系爭廠房，迄今15年餘，該期間僅簽立95年、107年兩份
13 書面租賃契約書，其餘為口頭約定。95年間之租金為65,000
14 元，至102年5月租金調漲至7萬元，至108年6月將租金調漲
15 為75,000元，並由伊一年一次交付原告12張支票，以分期支
16 付每月租金等語（見本院卷一第115頁），且原告亦陳明我
17 承認原證2租約，我沒有簽名，但我有蓋指印在上面等語及
18 原告訴訟代理人稱原證2，107年有租約，是一式二份，康美
19 斯有在上面簽名，原告沒簽，但原告有蓋指印，較大的指印
20 是莊金發大姆指蓋的，小的指印是原告蓋的，可能是原告右
21 手大姆指等語（見本院卷一第492頁），並有系爭租約（即原
22 證2：原告與被告康美斯公司間之107年租賃契約）附卷可稽
23 （見本院卷一第19-27頁），堪認系爭租約為真。是康美斯
24 公司辯稱我不承認原證2租約，因為原告沒有簽名，大姆指
25 指印是我蓋的云云，難認可採。由上足見，原告與康美斯公
26 司確有簽立系爭租約（即原證2），且康美斯公司於108年6月4
27 日系爭租約之租賃期限屆滿後，仍為系爭廠房之使用收益，
28 而原告非但不即表示反對之意思者，且持續收受康美斯公司
29 交付之租金（原告收受康美斯公司最後一期租金至110年5月6
30 日），依上說明，應視為以不定期限繼續契約，是原告與康
31 美斯公司就系爭廠房應成立不定期限租賃契約。

01 (二)康美斯公司未經原告同意，擅自將系爭廠房出租予泳發公
02 司，原告得收回系爭廠房：

03 1.按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租
04 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
05 租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
06 出租人得終止契約；出租人非因左列情形之一，不得收回房
07 屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民
08 法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金
09 額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋
10 供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承
11 租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時，
12 民法第443條、土地法第100條規定甚明。又按房屋出租人，
13 非有土地法第100條所定各款之情形，不得收回房屋，此為
14 土地法第100條所明定，且土地法第100條規定，解釋上應以
15 不定期租約為限。本件租約既屬不定期限之租約，自須有土
16 地法第100條各款所定之情形方得收回，事屬當然。

17 2.查原告與康美斯公司確有簽立系爭租約(即原證2)，且原告
18 與康美斯公司就系爭廠房於108年6月4日系爭租約之租賃期
19 限屆滿後，成立不定期限租賃契約等情，已如前述，是原告
20 與康美斯公司於108年6月4日系爭租約之租賃期限屆滿後所
21 成立不定期限租賃契約，除系爭租約有關租賃期限之約定
22 外，其餘約定內容均成為上列不定期限租賃契約之約定，原
23 告與康美斯公司均應受拘束。又系爭租約第10條載明：「乙
24 方（即康美斯公司）未經甲方（即原告）同意，不得私自將
25 租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相
26 方法由他人使用房屋。」（見本院卷一第23頁）。康美斯公
27 司雖主張伊於107年初有與原告討論將工廠重新整理整頓分
28 租減少支出，原告有口頭承諾可轉租系爭廠房，伊才得以出
29 錢出力整理廠房，原告亦曾於107年5月23日到工廠察看並拿
30 租金支票，當時伊公司之會計人員黃麗珠亦有在場等語，惟
31 就原告是否同意康美斯公司將系爭廠房轉租一節，業據證人

01 黃麗珠到庭結證稱：「（被告泳發公司複代理人：當時莊金
02 發有無向原告告知廠房已經轉租的事情？）有。原告在場內
03 巡視時，莊金發有跟他講，原告108年的場租每月就提高500
04 0元。」、「（原告訴訟代理人：原告跟莊金發進去廠內逛
05 時，你有無跟著進去？）我沒有跟著進去，我在會議室裡
06 面。」、「（原告訴訟代理人：你說你有聽到莊金發跟原告
07 說廠房有轉租，是在哪個地方聽到？）公司會議室，原告有
08 說我們要租多久就租多久。」、「（原告訴訟代理人：莊金
09 發怎麼跟原告說廠房有轉租？）聊天的時候談到。就說因年
10 度收入入不敷出。」、「（法官：證人為何說莊金發跟原告
11 說『因年度收入入不敷出』，就是莊金發怎麼跟原告說廠房
12 有轉租？）（未答）」、「（法官：莊金發究竟有沒有向原告
13 說他已經將廠房的一部分轉租給泳發公司使用？）有。我
14 只知道結果不知道過程。」、「（法官：究竟有無在場聽
15 到、看到莊金發跟原告說已經將廠房的一部分轉租給泳發公
16 司使用？）原告、莊金發、我3個人在會議室談時，有談
17 到，莊金發說因為公司入不敷出所以把部分廠房轉租出去，
18 原告有回答我們說要租多久就租多久。莊金發就說因為公司
19 收入的關係，要付廠租比較緊，所以把廠房的一部分轉
20 租。」（見本院卷一第373-375頁），則證人黃麗珠自陳其
21 於107年5月23日當日在會議室中，並無進入廠房內，並證稱
22 原告、莊金發和伊在會議室談，莊金發說因為公司入不敷出
23 所以把部分廠房轉租出去，原告有回答說要租多久就租多
24 久，惟其又證稱只知道結果不知道過程，則證人黃麗珠既自
25 始自終於會議室中，又莊金發和原告有於會議室中談論轉租
26 事宜，何以證人黃麗珠僅知結果而不知過程？且於法官問及
27 轉租範圍時，「（法官問：莊金發有無主動告知原告哪部分
28 是轉租範圍？）有。（後稱不記得了）」（見本院卷一第37
29 5頁），則既證人黃麗珠於會議室中，何以於先前就會議室
30 中莊金發提及轉租原因可清楚陳述，惟就莊金發是否告知轉
31 租範圍卻記憶不清，與常理不符，又證人黃麗珠為康美斯公

司之員工，亦難謂其證詞對康美斯公司無偏頗之虞，則依證人黃麗珠之證詞無從認定原告於107年5月23日已知悉並同意康美斯公司將系爭廠房轉租予泳發公司一事，況康美斯公司於107年2月5日將系爭廠房出租予泳發公司，租期自107年4月1日起至112年4月30日止，每月租金14萬元等情，已如前述，則康美斯公司先於107年2月5日擅自將系爭廠房出租予泳發公司，嗣後又於107年5月23日取得原告同意轉租，亦與常理不符，足見康美斯公司未經原告同意，擅自將系爭廠房出租予泳發公司，已違反系爭租約第10條之約定及民法第443條第1項前段規定，依上說明，原告得依土地法第100條第2款規定收回系爭廠房。

3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定有明文。次按地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人，民法第941條亦有明定。再按對於物有管領力之人得對於無權占有人請求返還占有，所稱之占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內；倘無權占有，係直接占有及間接占有並存時，得以直接、間接占有人一併為被告而訴請返還，即非法所不許；又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，該所稱占有，包括間接占有在內。出租人係經由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院88年度台上字第1211號、101年度台上字第1776號民事判決意旨參照）。系爭租約第10條載明：「乙方（即康美斯公司）未經甲方（即原告）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」等語（見本院卷一第23頁）。查原告於110年4月21日寄發系爭存證信函通知康美斯公司略以：「康美斯綠能工業有限公司莊金發，地址新北市○○區○○路000巷000

弄0000號民國110年六月五日至110年六月三十日止淨空不再續約。…」等語（見本院卷一第37頁），足見原告係以系爭存證信函表示終止原告與康美斯公司間就系爭廠房之不定期限租賃契約，並限期請求康美斯公司將系爭廠房騰空返還原告甚明。又康美斯公司係於110年4月15日收受系爭存證信函，亦有系爭存證信函之回執為證（見本院卷二第113-114頁），足見兩造間之租賃契約已於110年6月30日終止，康美斯公司自110年7月1日起即無權占有系爭廠房。再者，原告為系爭廠房之事實上處分權人，亦有新北市政府稅捐稽徵處110年全期房屋稅繳納證明書、國有財產局北區分署「110年3月2日台財北管字第11085010000號」函、新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地登記第二類謄本附卷可稽（見本院卷一第17、49-53頁）。是原告依民法第767條第1項前段規定，請求直接占有人泳發公司、間接占有人康美斯公司返還附圖所示54(2)、54(4)、54(5)、54(6)、54(7)部分，即屬有據，其餘如附圖所示54(8)部分面積21平方公尺、54(9)部分面積1平方公尺及54(10)部分面積11平方公尺部分，業經原告當庭捨棄請求（見本院卷二第110頁之言詞辯論筆錄），應予駁回。原告另依民法第455條規定擇一競合請求部分，自毋庸審究，併予敘明。

(三)有關返還相當於租金之利益部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意旨參照）；按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為

善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務（最高法院104年度台上字第2252號判決意旨參照）；按不真正連帶債務係指數債務人具有同一給付目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務（最高法院95年度台上字第2779號判決意旨參照）。

2.查原告與康美斯公司間之租賃契約已於110年6月30日終止，且康美斯公司自110年7月1日起，迄今仍未遷讓返還系爭廠房予原告，而由泳發公司占有使用中等情，亦為兩造所不爭執，堪認康美斯公司於系爭租約終止後繼續占有使用系爭廠房，可獲得相當於租金之利益。又原告與康美斯公司自109年6月起約定之每月租金為75,000元，亦為兩造所不爭執。另依崇和法律事務所110年7月1日崇法字第0701001號函、和信法律事務所110年7月9日110和信律字第11007090119號函（見本院卷一第151-160頁）所示，可見泳發公司自110年7月1日起不知康美斯公司並無出租系爭廠房之權利，則依上說明，泳發公司自無須返還相當於租金不當得利。是原告依民法第179條規定，請求康美斯公司自110年7月起至111年4月止相當於租金不當得利750,000元（ $75,000 \times 10 = 750,000$ ），及請求康美斯公司自起訴狀繕本送達翌日即111年8月8日（見本院卷一第89頁）起至返還系爭廠房之日止，按月給付原告相當於租金不當得利75,000元，即屬有據。

六、從而，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並由本院依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本

01 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
02 指明。

03 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
04 決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
06 民事第三庭 法 官 楊千儀

07 正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
09 明上訴理由（須按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）；如於本
10 判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴
11 理由書（須按他造人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
12 併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上
13 訴。

14 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
15 書記官 劉雅文