

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2364號

原告 東成德記實業股份有限公司

法定代理人 薛樹華

訴訟代理人 林佳穎律師

被告 上一國際光電股份有限公司

法定代理人 施梅櫻

被告 長佳生物科技股份有限公司

法定代理人 歐陽如玉

被告 開元新創資源有限公司

法定代理人 游素琴

被告 極吉能源發展股份有限公司

法定代理人 謝世帆

被告 唐睿林即睿晟圓小吃店

上五人共同

訴訟代理人 謝銘仁

被告 耀明新能源投資有限公司

法定代理人 施梅櫻

被告 進極工業股份有限公司

法定代理人 陳震國

參 加 人 陳啟彰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告上一國際光電股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告上一國際光電股份有限公司應將其營業登記自「新北市○○區○○路0段00巷00弄0號」地址遷出。
- 三、被告上一國際光電股份有限公司應給付原告新臺幣2,532,600元，並自114年10月26日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告70,350元。
- 四、被告長佳生物科技股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。
- 五、被告進極工業股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。
- 六、原告其餘之訴駁回。
- 七、訴訟費用由被告上一國際光電股份有限公司負擔5分之4、被告長佳生物科技股份有限公司負擔5分之1。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、被告進極工業股份有限公司、耀明新能源投資有限公司（下分別稱進極公司、耀明公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、參加人陳啟彰經本院於115年2月26日裁定命其向本院聲請閱卷，以瞭解本件訴訟進行之情形後，應同時具狀提出參加之聲明及輔助被告上一公司之相關陳述，本院復將115

01 年4月8日及5月13日言詞辯論期日通知、地政機關函覆本
02 院關於門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓
03 房屋如起訴狀自繪附圖所示部分之測量複丈成果圖到院後
04 閱卷通知（詳本院卷第255頁、第409頁、第223頁、第229
05 頁），參加人均未具狀或到庭表示意見。

06 三、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定
07 代理人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為
08 承受時，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、
09 第175條第1項分別定有明文。本件原告之法定代理人原為
10 薛吳雪，嗣於訴訟繫屬中變更為薛樹華，據其聲明承受訴
11 訟，並提出經濟部商工登記公示資料查詢服務表影本在卷
12 可稽（見本院卷二第435頁），復經本院依職權調閱公司
13 變更登記表、董事議事錄（節錄本）及新北市政府備查函
14 影本等件（附於限閱卷內）互核相符，與上開法律規定相
15 符，應予准許。

16 四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
17 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚
18 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。不變更訴訟標
19 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變
20 更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7
21 款及第256條分別定有明文。原告民事起訴狀原聲明請求
22 「(一)被告上一國際光電股份有限公司（下稱上一公司）應
23 將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋
24 如起訴狀自繪附圖所示部分騰空遷讓返還予原告。(二)被告
25 應將上一公司之營業登記自『新北市○○區○○路0段00
26 巷00弄0號』地址遷出」。(三)被告上一公司應自民國111年
27 10月26日起至遷讓之日止，按月給付原告新臺幣（下同）
28 73,500元」。嗣經本院於114年12月12日履勘現場並依職
29 權調閱113年度司執字第1030號執行卷，原告針對勘驗結
30 果及於該執行案件中異議之人，分別於114年11月5日、11
31 5年1月9日具狀追加被告長佳生物科技股份有限公司、開

元新創資源有限公司、極吉能源發展股份有限公司、唐睿林即睿晟圓小吃店（下稱長佳公司、開元公司、極吉公司及唐睿林）及進極公司、耀明公司等人，再於115年4月24日提出「民事變更聲明及補充理由狀」變更聲明請求為「(一)被告上一公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。(二)被告上一公司應將其營業登記自『新北市○○區○○路0段00巷00弄0號』地址遷出。(三)被告上一公司應給付原告2,646,000元，及自114年10月26日起至遷讓第(一)項房屋之日止，按月給付原告73,500元。(四)被告長佳公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。(五)被告開元公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。(六)被告進極公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。(七)被告耀明公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。(八)被告極吉公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。(九)被告唐睿林即睿晟圓小吃店應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋如附圖所示A、B部分騰空遷讓返還予原告。」因原告民事起訴狀自繪附圖之位置及範圍不明確，經本院囑託地政機關測量後，更正訴之聲明法律上之主張如附圖所示，並在追加被告於執行案件中主張對房屋之權利後，基於主張同一標的物房屋應騰空遷讓返還予原告而追加被告；關於金錢請求權部分，係請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定及說明，均核無不合，應予准許。

五、按公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算程

01 序；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。又股份
02 有限公司之清算，原則上以董事為清算人，但公司法或章
03 程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。清算人有
04 數人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有
05 對於第三人代表公司之權。於股份有限公司之清算準用
06 之。公司法第26條之1準用同法第24條、第25條、第322條
07 第1項、第334條及第85條第1項前段分別定有明文。被告
08 進極公司業經主管機關新北市政府於112年6月8日以新北
09 府經司字第1128101210號函廢止登記，有該公司變更登記
10 表影本在卷可稽（見本院卷二第139頁），依上開規定，
11 自應行清算，且於清算範圍內視為尚未解散。惟該公司並
12 無選任清算人就任或清算終結之聲報，已據本院查明屬實
13 （見本院卷二第215頁查詢表），是原告對被告進極公司
14 提起本件訴訟，並以原董事陳震國為公司之法定代理人，
15 即無不合。

16 六、本件原告於112年8月15日起訴後，被告上一公司即以原告
17 本件訴訟係因公法關係所生之爭議，聲請本院移轉審判權
18 予臺灣臺北高等行政法院，經本院於同年10月30日裁定本
19 件應由普通法院審判，上一公司不服提起抗告，經臺灣高
20 等法院於同年12月4日裁定抗告駁回，被告不服再提起抗
21 告，復經最高法院於113年4月18日裁定再抗告駁回確定。

22 七、按法官被聲請迴避者，在該聲請事件終結前，應停止訴訟
23 程序。但其聲請因違背第33條第2項，或第34條第1項或
24 第2項之規定，或顯係意圖延滯訴訟而為者，不在此限，
25 民事訴訟法第37條第1項定有明文。經查，本件被告上一
26 公司雖於115年5月8日具狀聲請法官迴避（最後言詞辯論
27 時尚未分案），然被告先前已以本件承審法官曾於他案為
28 不利於被告訴訟代理人謝銘仁本人之判斷，或因謝銘仁已
29 就他案提起再審之訴等節為由，認承審法官於本件訴訟將
30 對被告不公平審判，而有偏頗之虞聲請法官迴避，經本院
31 另合議庭於113年7月16日以113年度聲字第162號裁定駁

01 回，被告不服提起抗告，經臺灣高等法院於同年9月27日
02 以113年度抗字第1105號裁定抗告駁回，被告不服再提起
03 抗告，復經最高法院於114年3月20日以114年度台抗字第2
04 13號裁定抗告駁回確定。被告上一公司又於114年5月20日
05 聲請本院書記官迴避，經本院合議庭於同年8月15日以114
06 年度聲字第134號裁定駁回其聲請確定在案。被告前已於
07 本件審理中已提出法官迴避聲請，遭裁定駁回確定在案，
08 再於本院最後言詞辯論終結前再以相類理由提出聲請，顯
09 係意圖延滯訴訟而為，依同法第37條第1項但書規定，本
10 院尚無停止訴訟程序之必要，自仍得定期審結本件訴訟。

11 八、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立
12 為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固
13 為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一
14 部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他
15 訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。
16 若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問
17 題，則其訴訟程序即毋庸停止。原告於本件訴訟中具狀追
18 加開元公司、耀明公司、極吉公司、唐睿林等人為被告，
19 顯屬惡意起訴，被告認原告之追加已違反民事訴訟法第24
20 9條之1規定，並另行起訴原告公司及其訴訟代理人，聲請
21 處以罰鍰，爰依法裁定停止訴訟等語。惟原告於知悉追加
22 被告均曾於另案強制執行事件中主張對系爭房屋之權利
23 後，基於主張同一標的物房屋應騰空遷讓返還予原告而追
24 加被告，並非恣意濫行無由追加訴訟當事人，且依民事訴
25 訟法第249條之1規定並非賦予訴訟當事人有聲請權，且裁
26 處罰鍰之主體為法院，並非訴訟當事人得以起訴方式請
27 求，裁罰與否更與本件訴訟之法律關係是否成立，無何先
28 決之問題，故被告等人聲請本院停止訴訟，於法無據，合
29 先敘明。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：

01 (一)原告係坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地上同段
02 建號636即門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號
03 房屋之所有權人，原告於110年4月26日將該房屋1樓如附
04 圖所示A、B部分（下稱系爭房屋）租予第三人嘉陞興業有
05 限公司（下稱嘉陞公司），租期自110年4月26日起至111
06 年10月25日止，嘉陞公司再行轉租予被告上一公司，其租
07 期至111年10月25日屆至，上一公司並將其營業地址登記
08 於系爭房屋，上一公司於與嘉陞公司之租期屆滿後，迄今
09 仍占有使用，上一公司未經原告同意，於111年10月26日
10 起即無權占用系爭房屋，妨害原告對於系爭房屋所有權行
11 使之圓滿性，爰依民法第767條第1項規定，請求被告上一
12 公司騰空遷讓返還予原告，並應將其營業登記自自『新北
13 市○○區○○路0段00巷00弄0號』地址遷出。

14 (二)被告長佳公司、進極公司均自承有占用系爭房屋之事實；
15 被告極吉公司雖否認占有事實，然該公司於115年2月14日
16 針對嘉陞公司對上一公司間113年度司執字第1030號強制
17 執行事件提出第三人異議之訴，理由略以：系爭標的物內
18 有查封物為其財產，該資產有不可搬遷性等云云，足認極
19 吉公司現仍占有系爭房屋。被告開元公司於本院履勘現場
20 時仍有黏貼工整之綠色標籤紙，足認該公司仍占有中，雖
21 其訴訟代理人表示係誤貼標籤，實與經驗法則有違，不足
22 採信。被告耀明公司於本院履勘現場時，仍有庫存帳卡留
23 存於系爭房屋內，其訴訟代理人雖辯稱已沒有借貸沒有借
24 放，只是庫存卡而已，非無可疑，仍認有占有之事實。被
25 告唐睿林部分，其於上開執行案件中提出聲明異議狀，分
26 別記載「睿晟圓小吃店財產照片乙張」（共4張），又稱
27 是由上一公司代保管，且該行號並未撤回聲明異議，故該
28 行號應仍占有使用，上開追加被告現仍占有使用原告所有
29 系爭房屋，爰依民法第767條第1項規定，請求上開公司騰
30 空遷讓返還予原告。

31 (三)上一公司與嘉陞公司間就系爭房屋之租約已於111年10月2

01 5日屆期後，被告迄今持續占有，核屬無權占有，被告因
02 無權占有系爭建物，而可能獲得相當於租金之利益，原告
03 亦因無法使用系爭房屋，而受有相當於租金之損害。又上
04 一公司與嘉陞公司間所簽訂之租賃契約所約定之租金既為
05 每月含稅為73,500元，則原告主張被告無權占有系爭房屋
06 可能獲得相當於租金之每月應返還之利益為73,500元，爰
07 依民法第179條前段之規定，請求上一公司給付自111年10
08 月26日起至114年10月25日止三年之不當得利共計2,646,0
09 00元（計算式：73,500×12×3=2,646,000），並請求自114
10 年10月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
11 73,500元。

12 (四)訴之聲明：

- 13 1.被告上一公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 14 2.被告上一公司應將其營業登記自「新北市○○區○○路0
15 段00巷00弄0號」地址遷出。
- 16 3.被告上一公司應給付原告2,646,000元，並自114年10月26
17 日起至遷讓第1項房屋之日止，按月給付原告73,500元。
- 18 4.被告長佳公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 19 5.被告開元公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 20 6.被告進極公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 21 7.被告耀明公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 22 8.被告極吉公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 23 9.被告唐睿林即睿晟圓小吃店應將系爭房屋騰空遷讓返還予
24 原告。

25 二、被告進極公司、耀明公司及參加入陳啟彰經合法通知，未
26 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

27 三、被告上一公司則以下列陳詞抗辯：

- 28 (一)本院111年度重簡字第361號第一審判決已於112年12月5
29 日確定，該確定判決前於被告提起上訴，嗣因撤回而不存
30 在，結果與未提起上訴之情形相同，故該訴訟事件溯及於
31 上訴期間屆滿時確定，即以112年12月29日為既判力之基

01 準時點。原告為系爭房屋之所有權人，為上開訴訟事件之
02 實質當事人，基礎事實同一、訴之聲明同一，為民事訴訟
03 法第400條第1項確定終局判決既判力所及之人，該確定判
04 決原因事實所涵攝之訴訟標的法律關係，應受其既判力之
05 拘束，不得再以原因事實所涵攝之訴訟標的法律關係，另
06 行提起本件訴訟，原告本件訴訟顯有違一事不再理、重複
07 起訴禁止原則，法院應以裁定駁回其訴。

08 (二)按民法第767第1項前段所規定之所有物返還請求權，須
09 以占有所有物之人，係無占有之合法權源者，始足當之
10 ；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物
11 返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當
12 事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權
13 源；如該有有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時
14 ，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條
15 第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對
16 所有人主張其有占有之權利，此乃基「占有連鎖(Besitzk
17 ette)」之原理所產生之效果。

18 (三)被告與嘉陞公司於109年9月29日雙方合意就系爭房屋簽署
19 租約6年之廠房租賃契約，兩年一簽，契約於114年9月28
20 日終止。在此期限之前，基於占有連鎖之法理，被告占有
21 系爭房屋有法律上正當合法權源。又基於債之相對性原
22 則，原告與嘉陞公司於110年5月12日就系爭房屋簽署房屋
23 租賃契約，故本件應由原告向嘉陞公司請求，始屬當事人
24 適格。

25 (四)被告於111年4月初左右收到原告換約通知書，該函略以
26 「為了提高為貴公司服務的品質和物業管理素質，本公司
27 決定將於今年5月1日正式收回光復路的廠房物業，直接經
28 營管理。即本公司不再和嘉陞公司江先生續約租賃契約」
29 云云等詞，足見原告與嘉陞公司之租約應於111年4月30日
30 到期，詎料，原告起訴狀竟載稱其與嘉陞公司之租約於11
31 1年10月25日到期，倘若租約為真，在111年10月25日前嘉

01 陞公司占有系爭房屋仍具有法律上之正當權源，原告豈能
02 收回系爭房屋物業，置於實力支配之下？故原告顯係臨訟
03 締約，欲在被告與嘉陞公司之間請求遷讓房屋之訴中提供
04 虛偽不實之證據，顯係原告與嘉陞公司間根本無租賃契約
05 關係存在。

06 (五)答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請
07 准宣告免為假執行。

08 四、被告長佳公司、開元公司、極吉公司及唐睿林則以下列陳
09 詞置辯：本件應由嘉陞公司提起訴訟始為當事人適格，再
10 者，基於債之相對性原則，被告等人並非契約當事人，亦
11 非連帶保證人，原告之訴顯無理由。另嘉陞公司已對被告
12 上一公司提起遷讓房屋等事件並確定在案，原告提起同一
13 事件，顯有違一事不再理原則。又法院已於114年12月12
14 日履勘系爭房屋，原告訴訟代理人已知悉系爭房屋僅有被
15 告長佳公司及進極公司之動產仍放置於廠房內，其餘公司
16 均已搬離系爭房屋，竟再追加渠等公司為被告，顯無理
17 由。並答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供
18 擔保請准宣告免為假執行。

19 五、本院得心證之理由：

20 (一)按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確
21 定之終局判決者而言。所謂同一事件，必同一當事人就同
22 一法律關係而為同一之請求，若三者有一不同，即不得謂
23 為同一事件，自不受該確定判決之拘束。又確定判決所生
24 之既判力，為免同一紛爭再燃，以杜當事人就法院據以判
25 斷訴訟標的法律關係之基礎資料，再次要求法院另行確定
26 或重新評價，故對當事人及後訴法院均有拘束力。惟本件
27 原告主張先前曾於110年5月12日將系爭房屋出租予嘉陞公
28 司，租賃期間自110年4月26日起，至111年10月25日止，
29 而嘉陞公司則於109年9月29日將系爭房屋再出租予被告上
30 公司，租賃期間自109年10月26日起至111年10月25日止，
31 此有原告提出房屋租賃契約書影本2件及公證書影本1件為

證（見本院112年度重簡字第1555號卷第27頁至第39頁，下稱簡字卷），嘉陞公司前以被告上一公司自110年4月26日起即未按時給付租金予嘉陞公司，經嘉陞公司以被告上一公司逾2期以上未繳納租金，已於111年1月24日合法終止租賃契約為由，爰依民法第455條前段之規定及嘉陞公司與被告上一公司所簽房屋租賃契約之約定，請求被告上一公司應將系爭房屋騰空遷讓返還等情，經本院三重簡易庭於112年12月5日以111年度重簡字第361號判決嘉陞公司勝訴，嗣被告上一公司分別於114年10月15日具狀撤回上訴及於114年11月5日具狀撤回相關裁定之抗告後確定在案，業經本院調閱相關卷證資料互核相符，故本院111年度重簡字第361號確定判決之當事人為原告嘉陞公司與被告上一公司，訴訟標的法律關係為渠等間於109年9月29日所簽訂之房屋租賃契約關係及民法第455條之規定，顯與本件訴訟之原告為東成公司、被告上一公司，並訴訟標的法律關係為民法第767條第1項規定之所有物返還及妨害除去請求權，二件訴訟並非同一事件甚明，當事人亦不同，且各自以債權或物權關係分別起訴，並無被告所辯原告為系爭房屋之所有權人，為前案訴訟之實質當事人，基礎事實同一，訴之聲明同一，為前案既判力效力所及，而違反一事不再理間、重複起訴原則云云，於法無據。

(二)按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。查本件被告上一公司、長佳公司、開元公司、極吉公司及唐睿林抗辯基於債之相對性原則，原告與嘉陞公司於110年5月12日就系爭房屋簽署房屋租賃契約，故本件應由原告向嘉陞公司請求，始屬當事人適格。惟本件訴訟係原告以民法第767條第1項物權法律關係請求被告遷讓返還房屋，並非基於債權債務關係請求，

01 原告主張其為系爭房屋之所有權人，並主張被告為無權占
02 有系爭房屋之人，及請求被告等無權占有之人遷讓返還房
03 屋，揆諸上開說明，原告本件給付之訴，於當事人適格並
04 無欠缺甚明，被告所辯，無堪憑採。

05 (三)又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767
07 條第1項前段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求
08 返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭
09 執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不
10 動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
11 占有係有正當權源之事實證明之。查原告主張其為系爭房
12 屋之所有權人，此有原告提出系爭房屋建物第一類謄本為
13 證（見簡字卷第25頁），且經本院先後於114年6月25日及
14 12月12日囑託新北市三重地政事務所人員現場測量，本院
15 製有勘驗筆錄在卷可參，並繪製複丈成果圖到院，並為被
16 告上一公司、長佳公司等人所不爭（見本院卷一第247頁
17 至第253頁、第285頁、卷二第46頁、第89頁至第102頁、
18 第343至345頁），而被告上一公司、長佳公司及進極公司
19 現仍占有系爭房屋之事實並不爭執（被告進極公司於系爭
20 房屋內以板車堆放數桶有機化學溶劑，有本院卷二第92頁
21 勘驗筆錄、第189頁現場照片可參，且經本院合法通知未
22 到庭抗辯，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280
23 條第1項、第3項本文之規定，視同自認），依上開說明，
24 自應由被告上一公司、長佳公司及進極公司就占有原告所
25 有系爭房屋有法律上正當權源負舉證責任。又依原告主張
26 被告上一公司向嘉陞公司承租系爭房屋後，將其公司營業
27 登記所在地登記為原告所有門牌號碼「新北市○○區○○
28 路0段00巷00弄0號」房屋之住址，業據被告上一公司亦不
29 爭執之公司公示查詢資料影本乙件為證（見簡字卷第41頁
30 參照），自堪信為真實。

31 (四)本件被告上一公司抗辯嘉陞公司向原告承租使用系爭房

01 屋，而被告再與嘉陞公司簽訂房屋租賃契約而占有使用系
02 爭房屋，被告上一公司本於占有連鎖，更得對原告主張其
03 占有之權利，故為有權占有云云。惟基於債之相對性原
04 則，原告與被告上一公司並未簽訂任何租賃、使用借貸等
05 債之契約關係，對於原告而言，被告上一公司占有使用系
06 爭房屋，即屬無權占有；被告上一公司與嘉陞公司所簽訂
07 之房屋租賃契約，其租賃期限經嘉陞公司於111年1月24日
08 合法終止，並經本院三重簡易庭以111年度重簡字第361號
09 判決被告上一公司應遷讓返還系爭房屋予嘉陞公司確定在
10 案，已如前述，被告上一公司援引所謂「占有連鎖」抗辯
11 有權占有云云，亦屬無據。被告上一公司既已無權占有使
12 用原告所有系爭房屋，故被告上一公司現仍將其公司營業
13 所在地仍記於原告所有門牌號碼「新北市○○區○○路0
14 段00巷00弄0號」房屋之住址，亦屬妨害原告所有權之行
15 使甚明。又本件被告長佳公司抗辯自110年6、7月間與被
16 告上一公司以口頭約定將系爭房屋出租予伊占有使用，沒
17 有約定期限，被告長佳公司會出貨予上一公司，作為被告
18 上一公司饋贈客戶或廠商之用，並據以折抵租金，現仍占
19 有使用中（見本院卷二第92頁勘驗筆錄、第332頁言詞辯
20 論筆錄參照）。被告進極公司占有使用部分，經本院於11
21 4年12月12日履勘系爭房屋時，被告上一公司之訴訟代理
22 人在場陳稱：被告進極公司目前在系爭房屋內有一區域以
23 板車堆放該公司數桶有機化學溶劑，係進極公司寄託予被
24 告上一公司堆放於此處等語（見本院卷二第92頁勘驗筆
25 錄、第334頁、第335頁言詞辯論筆錄參照），且就被告上
26 一公司之訴訟代理人於本院115年4月8日言詞辯論時關於
27 進極公司占有使用系爭房屋事實之陳述，並經本院將言詞
28 辯論筆錄繕本送達後，被告進極公司亦未具狀對於仍占有
29 使用系爭房屋之事實作何變更或否認（見本院卷二第401
30 頁函及第405頁送達證書參照），基於債之相對性原則，
31 被告長佳及進極公司占有使用系爭房屋對於原告而言，即

屬無權占有。

(五)另原告主張其餘被告亦無權占有系爭房屋乙節，業據被告開元公司、極吉公司及唐睿林否認在卷，被告耀明公司雖未具狀作何聲明或陳述，惟就被告上一公司之訴訟代理人於本院115年4月8日言詞辯論時關於耀明公司未占有使用系爭房屋事實之陳述，並經本院將言詞辯論筆錄繕本送達後，被告耀明公司亦未具狀對於未占有使用系爭房屋之事實作何變更或否認（見本院卷二第401頁函及第407頁送達證書參照）。又本院於114年12月12日履勘時，確實僅有被告上一公司、長佳公司及進極公司占有之事實（見本院第92頁勘驗筆錄參照），並無其他被告占有之情形。雖原告提出本院履勘時有被告開元公司之資產標籤，被告訴訟代理人於本院言詞辯論時抗辯稱：該部分動產係被告上一公司第四代燈光源之專利產品，被告開元公司已搬走其公司之物品，是搬走時誤貼標籤等語（見本院卷二第335頁筆錄參照）；原告主張被告極吉公司於本院第一次履勘現場時，被告公司確實於系爭房屋牆面上黏貼有公司名稱，並於嘉陞公司對於被告上一公司聲請另案強制執执行程序中，曾提出第三人異議暨聲請停止執行狀（見本院卷二第449頁至第452頁），故仍占有使用等語，惟渠等之訴訟代理人抗辯稱與被告上一公司均終止租賃契約，並已將放置之物品搬走云云（見本院卷二第334頁筆錄）；原告主張被告耀明公司在現場仍留有「庫存帳卡」，故仍占有系爭房屋，惟被告上一公司之訴訟代理人則稱：耀明公司與被告上一公司為同一集團，原占有系爭房屋並未簽立任何契約，只是單純寄放物品而已，現已搬走，未再占有系爭房屋云云（見本院卷二第335頁筆錄）；原告主張被告唐睿林曾於嘉陞公司另案強制執行事件中曾聲明異議等語，故其仍占有使用等語，惟被告訴訟代理人則抗辯已與被告上一公司終止租賃契約，目前已未占有系爭房屋云云（見本院卷二第333頁筆錄），再經本院依職權調閱本院111年度

01 司執字第118122號被告極吉公司對於上一公司、112年度
02 司執字第194573號被告開元公司對於上一公司，及113年
03 度司執字第48723號被告唐睿林對於上一公司之強制執行
04 卷證資料，均經被告極吉公司具狀撤回及經執行法院裁定
05 駁回強制執行之聲請，終結執行程序在案，故本院認原告
06 主張被告開元公司、耀明公司、極吉公司及唐睿林無權占
07 有系爭房屋之事實，應非可採。

08 (六)依前開第(三)項至第(五)項之說明，原告依民法第767條第1項
09 前段之規定，請求被告上一公司、長佳公司及進極公司應
10 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；依民法第767條第1項中
11 段之規定，請求被告上一公司應將其營業登記自「新北市
12 ○○區○○路0段00巷00弄0號」地址遷出，均與法有據。

13 (七)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
14 其利益，此為民法第179條前段所明文。依不當得利之法
15 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他
16 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
17 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準；倘利益
18 超過損害，則應以損害為返還範圍。而無權占有他人所有
19 物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上
20 占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之
21 損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參
22 照）。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益亦
23 為社會通常之觀念。查如前述，被告上一公司無權占有原
24 告所有系爭房屋，自應支付相當於租金之不當得利，故原
25 告請求被告上一公司自其與嘉陞公司間就系爭房屋所簽訂
26 系爭房屋租賃契約書，原訂租賃期間屆滿之翌日即111年1
27 0月26日起，至114年10月25日止，共計三年之不當得利，
28 並請求自114年10月26日起至被告上一公司遷讓返還系爭
29 房屋之日止，相當於租金之不得利，洵屬正當。

30 (八)原告雖主張被告上一公司應按其與嘉陞公司所簽房屋租賃
31 契約約定之每月租金數額73,500元（含稅）計算不當得利

01 等情。惟本院斟酌原告並非嘉陞公司與被告上一所簽房屋
02 租賃契約之當事人，原告主張不當得利數額逕行依該契約
03 約定之租金數額計算，顯非適當。原告前已就系爭房屋與
04 嘉陞公司簽訂房屋租賃契約，且約定系爭房屋每月租金數
05 額為70,350元（含稅）（見簡字卷第31頁參照），被告上
06 一公司無權占有系爭房屋，而受有占有使用系爭房屋相當
07 於租金之利益，而原告則受有其依與嘉陞公司所簽房屋租
08 賃契約本得獲致相當於此租金數額之損害，利益超過損
09 害，應以損害為返還範圍，故原告主張被告上一公司無權
10 占有系爭房屋可能獲得相當於租金之每月並應返還之利益
11 為70,350元，始屬適當。原告依民法第179條前段之規
12 定，請求上一公司給付自原告與嘉陞公司、嘉陞公司與被
13 告上一公司分別所簽房屋租賃契約期限均屆滿之翌日即11
14 1年10月26日起，至114年10月25日止，三年之不當得利共
15 計2,532,600元（計算式：70,350×12×3=2,532,600），並
16 請求自114年10月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
17 月給付原告70,350元之不當得利，於法有據；原告逾此部
18 分之請求，於法無據。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179
20 條前段規定，請求：(一)被告上一公司應將系爭房屋騰空遷
21 讓返還予原告、(二)被告上一公司應將其營業登記自「新北
22 市○○區○○路0段00巷00弄0號」地址遷出、(三)被告上一
23 公司應給付原告新臺幣2,532,600元，並自114年10月26日
24 起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告70,350元、(四)被
25 告長佳公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、(五)被告進
26 極公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應
27 予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
30 此敘明。

31 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但

01 書。
02 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
03 民事第八庭 法 官 張紫能
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
08 書記官 許碧如