

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第768號

原告 卓薰詒
訴訟代理人 陳仲豪律師
複代理人 呂浥頡律師
被告 彭能璋即上銀實業社

被告 匡映企業有限公司

法定代理人 陳坤城
被告 晉展企業有限公司

法定代理人 蔡永春
被告 林雨青即宇昇工業社

被告 郎祖筠即春河劇團

上列5人

訴訟代理人 林宜君律師
複代理人 徐瑞霞律師
被告 南誠企業股份有限公司

法定代理人 廖文志
訴訟代理人 陳福祥
被告 茂廷工業有限公司

法定代理人 林文輝

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國112年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 一、原告主張：

05 (一)原告於民國94年間為坐落新北市○○區○○段000○000○00
06 0○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）之共有人之
07 一（應有部分均1/4）。訴外人卓嘉訓於94年間兼代理系爭
08 土地全體共有人（姓名及應有部分如附表一），與被告彭能
09 璋簽立系爭土地租賃契約書（下稱94年租約），約定被告彭
10 能璋租賃系爭土地以興建建物，租期自94年11月15日起至10
11 4年11月14日止，於租期屆至時，應將其所興建建物之事實
12 上處分權移轉予系爭土地共有人。爾後，系爭土地全體共有
13 人（姓名及應有部分如附表二）於104年9至10月間協議將被
14 告彭能璋在系爭土地上興建如附表三所示建物（下合稱系爭
15 建物）之事實上處分權歸由原告取得。原告與被告彭能璋則
16 口頭約定被告彭能璋應轉讓系爭建物事實上處分權予原告。
17 嗣原告等與被告彭能璋於104年11月14日簽立房地租賃契約
18 書（下稱104年租約）後，被告彭能璋亦於000年0月間將系
19 爭建物之房屋稅籍登記予原告名下，是原告已自被告彭能璋
20 處受讓取得系爭建物事實上處分權，此部分業經臺灣高等法
21 院110年度上字第1000號確認事實上處分權事件判決（下稱
22 另案確定判決）認定無訛。

23 (二)詎被告彭能璋即上銀實業社自000年0月間起無權占用系爭建
24 物，且未經原告同意，以上銀實業社名義將系爭建物分別出
25 租予附表三所示被告匡映企業有限公司等6人（下合稱被告
26 匡映公司等承租人）。原告於112年3月1日委請律師發函通
27 知被告，告知被告彭能璋即上銀實業社無權將系爭建物出
28 租，請其等於函到7日內將其等各占用如附表三所示建物騰
29 空返還原告，被告拒不理會。原告為系爭建物事實上處分權
30 人，自得類推適用民法第767條規定請求系爭建物間接占有
31 人被告彭能璋即上銀實業社及直接占有人被告匡映公司等承

01 租人各自遷讓返還其等所占用如附表三所示建物。

02 (三)上銀實業社於000年0月間設立，負責人原為陳雅菁，嗣後於
03 000年0月間方變更負責人為被告彭能璋。依104年租約第10
04 條約定「本租約標示之地，限由乙方（即承租人被告彭能
05 璋）管理分租他人使用。乙方未經甲方同意，不得私自將租
06 賃房地管理權利全部或一部出借、轉租頂讓以其他變相方法
07 由他人管理。」，由此可知關於系爭建物原告與被告彭能璋
08 係另有約定，未經原告同意，被告彭能璋不得將系爭建物轉
09 租或將租賃管理利讓與他人。然依另案於111年3月21日勘驗
10 筆錄記載可知，系爭建物除附表三編號4部分建物為自用
11 外，其餘均由被告彭能璋出租給陳雅菁即上銀實業社，再由
12 上銀實業社出租給被告匡映公司等承租人。即被告彭能璋已
13 違反104年租約第10條約定，未經原告同意，擅將系爭建物
14 出租予陳雅菁即上銀實業社，再由陳雅菁即上銀實業社將系
15 爭建物轉租他人。關於104年租約對原告而言除以共有人身
16 分出租系爭土地外，也以系爭建物事實上處分權人地位出租
17 系爭建物予被告彭能璋，並非無償。被告彭能璋既違法轉
18 租，依104年租約第10條之約定及民法第443條規定，原告自
19 得以準備書狀繕本送達被告彭能璋（112年7月11日收受）終
20 止104年租約關於承租系爭建物部分之契約關係。則於系爭
21 建物租約（即104年租約之附約）經原告終止後，原告亦得
22 本於民法第184條第1項前段、類推適用民法第767條前段，
23 請求系爭建物間接占有人被告彭能璋即上銀實業社及直接占
24 有人被告匡映公司等承租人各自遷讓返還如附表三所示建
25 物。即104年租約確實僅就系爭土地出租，關於其上廠房
26 （連同系爭建物在內共25間廠房，下合稱系爭廠房）及稅務
27 分配均簽署在附加條件中。原告與其他土地共有人就系爭廠
28 房及稅務分攤與被告彭能璋的約定並不相同。除原告家族
29 外，其他土地共有人乃與被告於106年另行簽訂增補租約
30 （下稱附件1契約），約定稅務分攤，刻意排除原告家族參
31 與。108年間上銀實業社負責人陳雅菁等想轉租系爭建物獲

01 利，故傳真附加租約給原告（下稱附件2契約），但原告自
02 始不同意被告彭能璋即上銀實業社集團可以做二房東，可轉
03 租原告名下系爭建物給其他租戶並賺取價差和藉以逃稅。此
04 由上銀實業社4位第二代成員於108年11月27日與原告間錄音
05 對話內容可知，系爭建物確實並非無償提供被告彭能璋使用
06 及轉租。

07 (三)被告彭能璋即上銀實業社無法律上原因，與如附表三所示被
08 告匡映公司等承租人各占用如附表三所示系爭建物，受有相
09 當於租金利得，致原告受有相當於租金損害，爰本於民法第
10 179條不當得利法律關係請求被告彭能璋即上銀實業社給付
11 起訴前5年相於租金之損害共2444萬772元（計算方式如附表
12 三所示，以臨近廠房租金每月平均每坪620元計）及自起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並請
14 求被告彭能璋即上銀實業社各與被告匡映公司等承租人自起
15 訴狀繕本送達翌日起各至返還如附表三所示占用建物之日
16 止，按月給付原告相當於租金之利得（計算方式如附表三所
17 示）。

18 (四)併為聲明：

19 (1)被告彭能璋即上銀實業社、匡映企業有限公司（下稱匡映
20 公司）應將附表三編號 1、2、3所示建物騰空返還於原
21 告。

22 (2)被告彭能璋即上銀實業社、晉展企業有限公司（下稱晉展
23 公司）應將附表三編號4所示建物騰空返還於原告。

24 (3)被告彭能璋即上銀實業社、南誠企業股份有限公司（下稱
25 南誠公司）應將附表三編號5所示建物騰空返還於原告。

26 (4)被告彭能璋即上銀實業社、林雨青即宇昇工業社（下稱林
27 雨青）應將附表三編號6所示建物騰空返還於原告。

28 (5)被告彭能璋即上銀實業社、郎祖筠即春河劇團（下稱郎祖
29 筠）應將附表三編號7所示建物騰空返還於原告。

30 (6)被告彭能璋即上銀實業社、茂廷工業有限公司（下稱茂廷
31 公司）應將附表三編號8所示建物騰空返還於原告。

01 (7)被告彭能璋即上銀實業社應給付原告2444萬772元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日（即112年4月18日）起至清償日止，
03 按年息5%計算之利息。

04 (8)被告彭能璋即上銀實業社、匡映公司應自起訴狀繕本送達
05 翌日（被告匡映公司為112年4月29日）起至將附表三編號
06 1、2、3所示建物返還於原告之日止，按月給付原告14萬
07 6219元。

08 (9)被告彭能璋即上銀實業社、晉展公司應自起訴狀繕本送達
09 翌日（被告晉展公司為112年4月15日）起至將附表三編號
10 4所示建物返還於原告之日止，按月給付原告4萬9748元。

11 (10)被告彭能璋即上銀實業社、南誠公司應自起訴狀繕本送達
12 翌日（被告南誠公司為112年4月15日）起至將附表三編號
13 5所示建物返還於原告之日止，按月給付原告5萬2179元。

14 (11)被告彭能璋即上銀實業社、林雨青應自起訴狀繕本送達翌
15 日（被告林雨青為112年4月15日）起至將附表三編號6所
16 示建物返還於原告之日止，按月給付原告5萬2408元。

17 (12)被告彭能璋即上銀實業社、郎祖筠應各自起訴狀繕本送達
18 翌日、112年7月19日起至將附表三編號7所示建物返還於
19 原告之日止，按月給付原告5萬2476元。

20 (13)被告彭能璋即上銀實業社、茂廷公司應自起訴狀繕本送達
21 翌日（被告茂廷公司為112年4月18日）起至將附表三編號
22 8所示建物返還於原告之日止，按月給付原告5萬4312元。

23 (14)原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告抗辯：

25 (一)被告彭能璋即上銀實業社、匡映公司、晉展公司、林雨青、
26 郎祖筠（下合稱被告彭能璋等5人）：

27 (1)被告彭能璋為系爭建物之原始起造人，94年租約並未約定
28 租期屆滿時，系爭建物之事實上處分權歸屬土地共有人所
29 有。104年租約之租賃標的只有系爭土地，不包含系爭建
30 物。即被告彭能璋自94年間起向原告等人承租系爭土地，
31 乃為於系爭土地興建建物後，將建物出租他人使用，故10

01 4年租約第10條前段亦明白約定「本租約標示之地，限由
02 乙方分租他人管理使用。」。即另案確定判決固認原告於
03 000年00月間因簽訂104年租約簽署取得系爭建物事實上處
04 分權，然亦認在104年租約租期屆滿前（即116年11月14
05 日）被告彭能璋有權管理使用並將系爭建物分租他人，被
06 告彭能璋即上銀實業社自屬有法律上原因占有使用系爭建
07 物，並非無權占用。至被告匡映公司等承租人則均是善意
08 第三人，其等合法向被告彭能璋即上銀實業社承租系爭建
09 物，故亦屬有法律上原因有權占有，退步言之，其等於承
10 租系建物後，既自另案確定判決時（111年12月30日）才
11 知悉原告就系爭建物有事實上處分權，亦得類推適用民法
12 第425條買賣不破租賃原則。基此，原告類推適用民法第7
13 67條規定，請求被告彭能璋等5人各自附表三所示建物遷
14 出，將占用建物返還原告；本於民法第179條規定，請求
15 給付相當於租金之利得，均為無理由。

16 (2)關於原告為系爭建物事實上處分權人；系爭建物各坐落起
17 訴狀附圖（詳本院卷第89頁）所示位置及面積；附表三編
18 號1、2、3所示建物自107年5月1日起迄今均由被告彭能璋
19 出租被告匡映公司占有使用；附表三編號4所示建物自111
20 年10月1月起迄今由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告
21 晉展公司占有使用；附表三編號5所示建物自111年10月1
22 日起迄今由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告南誠公司
23 占有使用；附表三編號6所示建物自110年10月10日起迄今
24 由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告林雨青占有使用；
25 附表三編號7所示建物自110年8月25日起迄今由被告彭能
26 璋即上銀實業社出租予被告郎祖筠占有使用；附表三編號
27 8所示建物自110年9月1日起迄今由被告彭能璋即上銀實業
28 社出租予被告茂廷公司占有使用，被告彭能璋等5人不爭
29 執。

30 (3)被告彭能璋於94年間承租系爭土地後乃興建含系爭建物在
31 內，共25間之系爭廠房，承租土地目的則為興建廠房後分

01 租他人使用，此乃簽署94年租約、104年租約時出租人所
02 明知事實。因此104年租約第10條所謂「分租」之真意，
03 即指承租人可將坐落系爭土地上之廠房分別出租他人使
04 用。被告彭能璋乃於107年間經人檢舉，依財政部北區國
05 稅局來函意旨辦理商業登記，因其於105年間罹患肝癌，
06 因此請託訴外人陳雅菁，借用其名義擔任負責人成立上銀
07 實業社，惟被告彭能璋才是上銀實業社實際負責人，故並
08 未違反104年租約第10條約定。

09 (4)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保，
10 請免為假執行。

11 (二)被告南誠公司：

12 (1)被告南誠公司於000年0月間向上銀實業社（二房東即被告
13 彭能璋）承租附表三編號5所示建物作為辦公室及倉庫使
14 用，第1年租金每月5萬元，第2年租金每月5萬1000元（租
15 期自111年10月1日起至112年9月30日止），故屬有權占
16 有，南誠公司並非自107年間起即承租前述建物。被告南
17 誠公司負責人與原告素不相識，是000年0月0日下午原告
18 至南誠公司所承租建物處當面自稱其為地主及建物所有
19 人，並提供與被告彭能璋即上銀實業社間訴訟資料給被告
20 南誠公司參考，被告南誠公司也數度與原告聯絡以和為貴
21 之意。被告南誠公司與被告彭能璋即上銀實業社署租賃契
22 約時，既不知悉其與原告間糾葛，又已依已簽署租賃契約
23 關係按時付租，自無不當得利。

24 (2)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

25 (三)被告茂廷公司：

26 (1)被告茂廷公司於000年0月間向上銀實業社（二房東即被告
27 彭能璋）承租附表三編號8所示建物作為辦公室及倉庫使
28 用，第1年租金每月5萬元，第2年租金每月5萬1000元（租
29 期自111年10月1日起至112年9月30日止），並非自107年
30 間起即承租前述建物。被告茂廷公司負責人與原告素不相
31 識，是000年0月0日下午原告至茂廷公司所承租建物處當

面自稱其為地主及建物所有人，並提供與被告彭能璋即上銀實業社間訴訟資料給被告茂廷公司參考，被告茂廷公司才知悉其等間有糾葛。被告茂廷公司也數度與原告聯絡表達可三方調解之意，被告茂廷公司既依與被告彭能璋即上銀實業社間租賃契約關係按時付租，自無不當得利。

(2)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告提出原證1至10及原證12至19書證，形式為真正。

(二)被告彭能璋等5人提出被證1至5書證；被告南誠公司提出租賃契約書（詳本院卷第403至419頁）；被告茂廷公司提出被證1至3書證（詳本院卷第327至339頁）形式為真正。

(三)原告為系爭建物事實上處分權人；系爭建物各坐落起訴狀附圖（詳本院卷第89頁）所示位置及面積。

(四)附表三編號1、2、3所示建物現由被告彭能璋即上銀實業社出租被告匡映公司占有使用；附表三編號4所示建物現由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告晉展公司占有使用；附表三編號5所示建物現由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告南誠公司占有使用；附表三編號6所示建物現由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告林雨青占有使用；附表三編號7所示建物現由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告郎祖筠占有使用；附表三編號8所示建物現由被告彭能璋即上銀實業社出租予被告茂廷公司占有使用。

(五)上銀實業社於107年6月29日設立登記（獨資），登記負責人為陳雅菁；嗣於111年12月9日變更登記負責人為彭能璋等情，並有商業登記公示資料（詳原證3、12）附卷可佐。

四、按民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第2項所定關於抵銷之情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷為有既判力。又學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以

01 外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判
02 斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以
03 推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所
04 提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之
05 判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適
06 用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷
07 非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判
08 斷等情形始足當之（最高法院97年度台上字第2688號裁判意
09 旨參照）。查原告前以被告彭能璋否認其就系爭建物之事實
10 上處分權存在為由，對其提起確認之訴，請求確認原告就系
11 爭建物之事實上處分權存在，經另案判決原告勝訴確定，並
12 於判決理由中就下述重要爭點，包含：(一)94年租約並未約定
13 於104年11月14日租期屆滿時，系爭建物事實上處分權歸出
14 租人所有。(二)系爭土地於104年11月14日之共有人暨各應有
15 部分如附表二所示（其中卓清利、卓含笑、卓美蓮、卓美
16 雲、卓美月、卓清霖、卓凱文、卓舜文、卓季志〈下合稱卓
17 季志等9人〉）。兩造及卓季志等9人先後於104年11月14日
18 之前完成簽署104年租約定稿（內容詳被證3；僅其中第4條
19 末手寫：「乙方出資興建鐵皮屋，104年前房屋稅由乙方繳
20 納，納稅人登記甲方，所有權於租期滿歸屬甲方所有。」文
21 字，為104年11月14日後才加註文字，未獲原告同意。）
22 時，已成立租賃契約。依其等間成立104年租約文義解釋，
23 堪認租賃雙方簽署該租約時，有由被告彭能璋將系爭廠房之
24 事實上處分權讓與出租人，改由出租人交付系爭廠房予被告
25 彭能璋使用之合意。即認定原告是於104年11月14日依占有
26 改定方式取得系爭建物事實上處分權。(三)因104年租約前述
27 手寫加註部分，並未經原告同意。原告又未如同卓季志9人
28 與被告彭能璋簽署增補契約（即原告提出附件1）。且104年
29 租約未將系爭建物納入計算租金標的，但約定由原告提供給
30 被告彭能璋使用。即被告彭能璋無償使用原告享有事實上處
31 分權之系爭建物，而房屋稅屬於房屋之通常保管費，依民法

第469條第1項前段規定，其等合意變更原由原告負擔之房屋稅約定，改由被告彭能璋負擔一部或全部之房屋稅，尚無從推論原告有將系爭建物事實上處分權再移轉回被告彭能璋之意等情。本於原告及被告彭能璋辯論之結果已為判斷，原告與被告彭能璋又未主張及舉證前述判斷具備「顯然違背法令」，或「依其等提出新訴訟資料足以推翻原判斷」之情形（關於原告提附件1、2〈即原證11〉及陳證1內容已於另案審理時提出及主張〈詳本院卷第216頁〉，非屬新訴訟資料，附此敘明。）。則於原告對被告彭能璋所提就與前開重要爭點有關之本件訴訟，按諸前開裁判意旨，其等均不得於本件訴訟中再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，方符訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，先此敘明。

五、承前，另案確定判決既認定104年租約標的為系爭土地，並不包含系爭建物；但肇於被告彭能璋於與原告簽署104年租約時同意將其原始起造坐落於系爭土地上之系爭建物事實上處分權讓與原告，是原告亦同意將系爭建物無償提供予被告使用等情（即被告彭能璋是本於與原告間使用借貸契約關係占有使用系爭建物，故依民法第469條第1項前段規定負擔一部或全部房屋稅。）。參酌104年租約第4條約定「地上建築物及設施、設備之修繕維護工程費皆由乙方（即承租人）自行負責至租賃期滿為止。但遇政府取締地上建築物或遭強制拆除等不可抗拒情事，自原因發生日起甲方（即出租人）同意乙方停止支付租金，經甲方處置妥當或復原完成日起，乙方應繼續支付租金，雙方各不得異議（甲方處理期限以半年為限，逾期雙方同意無條件解除本契約視同租賃期滿。）」；第6條約定「契約期間若乙方所開立之支票連續二張票據（即2個月租金）皆不能兌現，視同違約，甲方得片面終止契約，並收回土地及地上物之一切利，乙方絕無異議。」等情，應認原告與被告彭能璋就系爭建物所成立使用借貸契約，乃約定借用期限至104年租約終止之日止。

六、按租賃物為數人所共同出租者，依民法第263條準用同法第2

58條第2項規定，終止租約之意思表示，應由出租人全體為之，始生效力（最高法院87年度台上字第374號裁判意旨參照）。104年租約既由原告及訴外人卓季志等9人為共同出租人，將系爭土地出租予被告彭能璋，不問本件被告彭能璋於租期屆至前有無違反104年租約第10條約定或民法第443規定，單由原告1人於112年7月11日以準備書狀繕本送達被告彭能璋所為終止104年租約意思表示，按諸開判意旨，並不生合法終止效力。

七、況本件原告主張被告彭能璋即上銀實業社違反104年租約第10條約定或民法第443規定，無非以：依另案於111年3月21日勘驗筆錄（詳原證13）記載可知，系爭建物除附表三編號4部分建物為自用外，其餘均由被告彭能璋出租給陳雅菁即上銀實業社，再由上銀實業社出租給被告匡映公司等承租人。即被告彭能璋已違反104年租約第10條約定，未經原告同意，擅將系爭建物出租予陳雅菁即上銀實業社，再由陳雅菁即上銀實業社將系爭建物轉租他人等情為據。然為被告彭能璋即上銀實業社所否認，抗辯：被告彭能璋乃於107年間經人檢舉，依財政部北區國稅局來函意旨辦理商業登記，因其於105年間罹患肝癌，因此請託訴外人陳雅菁，借用其名義擔任負責人成立上銀實業社，惟被告彭能璋才是上銀實業社實際負責人，故並未違反104年租約第10條約定等語，核與陳雅菁於另案111年10月20日準備程序期日到庭證稱：（證人是否經營上銀企業社？）我是負責人，實際營者是彭能璋。（妳與彭能璋何關係？）上銀企業社是107年設立的，最早是彭能璋收到國稅局通知要求彭能璋要成立一間公司並開立租金收入發票，因為彭能璋興建建物出租他人收租，彭能璋當時有肝癌，要常進出醫院，因為辦理稅務常要到國稅局簽字，所以協商由我當負責人，等他身體好轉就會變更負責人，彭能璋跟我父親是結拜兄弟，所以找我幫忙。（系爭土地上廠房是否是彭能璋以上銀企業社名義出租他人？）是由上銀企業社名義出租給房客，租金由彭能璋收。（上銀企

業社是否有跟彭能璋簽立建物租約？）在110年有簽立。107年設立當時，我不是很清楚報稅流程，我以為是幫彭能璋代開收租發票給房客，只知道我須要報扣繳憑單，因為地主有提供給我房屋稅單，我就誤用房屋稅單上的稅籍編號來申報扣繳憑單，我當時沒有申報租賃所得稅的經驗，想說有稅籍編號就可以直接拿來申報，我是以地主實際收取土地租金，開立扣繳憑單給地主，也就是我跳過彭能璋的部分，變成上銀企業社直接向地主承租土地的情形，在109年底或110年初，因為收到北區國稅局通知申報錯誤，我在110年去做更正，就是把當初土地租金所得扣繳憑單申報在地主名下的部分銷掉，並重新以上銀企業社名義開具扣繳憑單給彭能璋，開立給彭能璋的扣繳憑單金額是依據上銀企業社實際收租的金額，由彭能璋再去申報租金所得，同年也跟彭能璋簽立建物的租約等語（有另案準備程序筆錄在卷可憑，詳原證16）相符。即由陳雅菁於另案證述內容可悉，上銀企業社成立之目的乃依主管機關申報稅務要求而為，陳雅菁僅為上銀企業設名義負責人，系爭建物租金始終由被告彭能璋收受，彭能璋才是上銀實業社實際負責人，故才會發生陳雅菁於110年以前申報所得稅時，跳過彭能璋，逕以上銀企業社名義申報（意即陳雅菁乃將彭能璋與上銀企業社認為是同一人）。併系爭建物租約之簽署（包含以上銀企業社名義為出租人，將附表三所示建物出租予被告匡映公司等承租人；及110年由被告彭能璋將系爭建物出租給上銀實業社。）亦均為稅務申報而為，故難單由另案於111年3月21日勘驗筆錄（詳原證13）記載：系爭建物除附表三編號4部分建物為自用外，其餘均由被告彭能璋出租給陳雅菁即上銀實業社，再由上銀實業社出租給被告匡映公司等承租人，推謂被告彭能璋違反104年租約第10條後段約定，自107年6月29日上銀企業社設立起至111年9月負責人變更為彭能璋（詳原證12）時止，未經出租人同意，私自將租賃房地管理權利全部或一部以出借、轉租頂讓或其他變相方法由他人（陳雅菁）管理。即原告主張

01 被告彭能璋即上銀實業社違反104年租約第10條約定或民法
02 第443規定一節，並無可採，故縱其於000年0月間已經取得
03 訴外人卓季志等9人授權，亦難執前開事由單方合法終止104
04 年租約。

05 八、綜上，104年租約合法終止前，被告彭能璋即上銀實業社乃
06 本於使用借貸契約關係有權管理並占有使用系爭建物（包含
07 將系爭建物分租他人使用）。系爭建物現由被告彭能璋即上
08 銀實業社按附表三所示內容出租予被告匡映公司等承租人占
09 有使用，又如前述，為兩造所未爭執，則附表三所示被告自
10 各有權占用使用附表三所示建物。從而，原告本於民法第18
11 4條第1項前段、類推適用民法第767條第1項前段規定，請求
12 系爭建物間接占有人被告彭能璋即上銀實業社及直接占有人
13 被告匡映公司等承租人各自遷讓返還其等占用如附表三所示
14 建物，並無理由，應予駁回。又附表三所示被告既均有法律
15 上原因，占有使用附表三所示建物，則原告本於民法第179
16 條不當得利法律關係，請求被告彭能璋即上銀實業社給付起
17 訴前5年相當於租金之利得共2444萬772元及法定遲延利息及
18 被告彭能璋即上銀實業社各與被告匡映公司、晉展公司、南
19 誠公司、林雨青、茂廷公司自起訴狀繕本送達翌日起；被告
20 郎祖筠則自112年7月19日起，各至返還如附表三所示占用建
21 物之日止，按月給付原告如附表三所示相當於租金之利得，
22 亦無理由，應併駁回

23 九、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

24 十、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
25 逐一論列說明。

26 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 9 月 21 日

28 民事第六庭 法 官 黃信滿

29 以上正本係照原本作成

30 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 9 月 21 日

書記官 黃曉奴

附表一（地號：均新北市鶯歌區永吉段）

00年00月 間共有人	201號土地	594號土地	595號土地	597號土地	607號土地	613號土地
卓清利	0	0	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1
卓含笑	16分之1	16分之1	32分之1	32分之1	32分之1	32分之1
卓美蓮	16分之1	16分之1	32分之1	32分之1	32分之1	32分之1
卓美雲	16分之1	16分之1	32分之1	32分之1	32分之1	32分之1
卓美月	16分之1	16分之1	32分之1	32分之1	32分之1	32分之1
卓嘉訓	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
卓薰詒	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
卓季志	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1

附表二（地號：均新北市鶯歌區永吉段）

104年11月 共有人	201號土地	594號土地	595號土地	597號土地	607號土地	613號土地
卓清利	0	0	0	8分之1	8分之1	0
卓含笑	8分之1	8分之1	32分之3	32分之1	32分之3	32分之1
卓美蓮	8分之1	8分之1	64分之3	32分之1	32分之3	32分之1
卓美雲	8分之1	8分之1	32分之3	32分之1	32分之3	32分之1
卓美月	8分之1	8分之1	96分之13	32分之1	32分之3	32分之1
卓清霖	0	0	192分之17	0	0	0
卓凱文	0	0	0	0	0	8分之3
卓舜文	0	0	24分之1	0	0	0
卓薰詒	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
卓文仁	0	0	0	4分之1	0	0
卓季志	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1

附表三

編號	建物門牌號碼	建物坐落位置	間接占用人 （出租人）、 直接占用人 （承租人）	起訴前5年相當於 租金不當得利 （每坪新臺幣620 元）	每月應給付不 當得利（每坪 新臺幣620元）
1	新北市○○區 ○○路000巷00 號之1	坐落新北市○○區○○段000 地號土地如附圖所示編號201	被告彭能璋即 上銀實業社、	293萬6568元（7 8.94×620×12×5= 0000000）	4萬8942元（7 8.94×620=489 42）

(續上頁)

01

		(1)、面積260.98平方公尺(78.94坪)之建物	匡映企業有限公司		
2	新北市○○區○○路000巷00號之2	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖編號201(2)、面積70.46平方公尺,及同段595地號土地如附圖編號595(1)、面積185.21平方公尺之建物;合計255.67平方公尺(77.34坪)	同上	287萬7048元(77.34×620×12×5=0000000)	4萬7950元(77.34×620=47950)
3	新北市○○區○○路000巷00號之3	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖編號595(2)、面積237.76平方公尺,及同段613地號土地如附圖編號613(1)、面積25.25平方公尺之建物;合計263.01平方公尺(79.56坪)	同上	295萬9632元(79.56×620×12×5=0000000)	4萬9327元(79.56×620=49327)
4	新北市○○區○○路000巷00號之7	坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖編號613(2)、面積212.65平方公尺,及同段607地號土地如附圖編號607(1)、面積52.63平方公尺之建物;合計265.28平方公尺(80.24坪)	被告彭能璋即上銀實業社、晉展企業有限公司	298萬4928元(80.24×620×12×5=0000000)	4萬9748元(80.24×620=49748)
5	新北市○○區○○路000巷00號之12	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(1)、面積78.22平方公尺(84.16坪)之建物	被告彭能璋即上銀實業社、南誠企業股份有限公司	313萬752元(84.16×620×12×5=0000000)	5萬2179元(84.16×620=452179)
6	新北市○○區○○路000巷00號之13	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(2)、面積79.44平方公尺(84.53坪)之建物	被告彭能璋即上銀實業社、林雨青即宇昇工業社	314萬4516元(84.53×620×12×5=0000000)	5萬2408元(84.53×620=52408)
7	新北市○○區○○路000巷00號之15	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(3)、面積79.82平方公尺(84.64坪)之建物	被告彭能璋即上銀實業社、郎祖筠即春河劇團	314萬8608元(84.64×620×12×5=0000000)	5萬2476元(84.64×620=52476)
8	新北市○○區○○路000巷00號之16	坐落新北市○○區○○段地號土地如附圖編號597(4)、面積39.90平方公尺,及同段595地號土地如附圖編號595(3)、面積49.69平方公尺之建物;合計289.59平方公尺(87.6坪)	被告彭能璋即上銀實業社、茂廷工業有限公司	325萬8720元(87.6×620×12×5=0000000)	5萬4312元(87.6×620=54312)