

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2422號

原告 黃財煜

訴訟代理人 曾國龍律師

陳奕君律師

被告 建松塑膠企業有限公司

兼

法定代理人 呂博文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告建松塑膠企業有限公司及被告呂博文應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1、2、3樓房屋，全部騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告建松塑膠企業有限公司應將公司登記地址自門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號遷出。
- 三、被告建松塑膠企業有限公司應自民國113年12月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣37,500元。
- 四、被告呂博文應自民國113年12月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣37,500元。
- 五、前二項被告中任一人為給付者，在其給付之範圍內，其餘被告免給付義務。
- 六、被告呂博文應自民國113年8月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬元。
- 七、原告其餘之訴駁回。
- 八、訴訟費用由被告負擔。

01 九、本判決第1、3、4、6項於原告以新臺幣178萬元供擔保後，
02 得假執行；但被告如以新臺幣5,350,321元為原告預供擔
03 保，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 一、原告起訴主張：

07 (一)門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號之房屋（下稱系爭房
08 屋）為原告及其胞弟即訴外人黃翊峰所共有，應有部分各1/
09 2。被告呂博文（與「建松塑膠企業有限公司」合稱被告，
10 分則逕稱呂博文、建松公司）與原告於民國112年7月28日簽
11 訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋之
12 1、2、3樓全棟1/2使用權，約定租賃期限自112年8月1日起
13 至113年7月31日止，每月租金為新臺幣（下同）37,500元。
14 呂博文承租後將系爭房屋提供其所經營之建松公司作為工廠
15 及倉庫使用。然嗣系爭租約期滿後，被告並未搬離並返還系
16 爭房屋予原告，是建松公司為直接占有人，呂博文則為間接
17 占有人，其2人均乃無權占有並均因此獲有相當於租金之不
18 當得利，即按租金計算每月為37,500元，被告間就此不當得
19 利為不真正連帶債務關係；原告另得依系爭租約第6條約
20 定，請求呂博文給付租金5倍之違約金即每月187,500元。

21 (二)訴之聲明及對應之請求權基礎：

- 22 1. 「被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告及其他全體共
23 有人，建松公司並應將公司登記地址自門牌號碼新北市○○
24 區○○路000巷0號遷出。」：呂博文部分係依民法第455
25 條、第767條第1項、系爭租約第6條約定。建松公司部分係
26 依民法第767條第1項。
- 27 2. 「建松公司應自113年12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
28 日止，按月給付原告37,500元。」：民法第940條、第179
29 條。
- 30 3. 「呂博文應自113年12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
31 止，按月給付原告37,500元。」：民法第941條、第179條。

01 4. 前2項被告中任一人為給付者，在其給付之範圍內，其餘被
02 告免給付義務。

03 5. 「呂博文應自113年8月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
04 止，按月給付原告187,500元。」：系爭租約第6條約定。

05 6. 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)我已經找到新廠房要搬過去，但搬遷時間至少要2個月。

08 (二)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
09 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、系爭房屋（即新北市○○區○○段00○號）為原告及訴外人
11 黃翊峰所共有，應有部分各1/2，此有系爭房屋建物所有權
12 狀、建物登記謄本可佐（見本院卷第27-29頁）。而呂博文
13 與原告於112年7月28日簽訂系爭租約，向原告承租系爭房屋
14 之1、2、3樓全棟1/2使用權，約定租賃期限自112年8月1日
15 起至113年7月31日止，每月租金為37,500元，亦有系爭租約
16 可憑（見本院卷第31-39頁）。又呂博文承租後將系爭房屋
17 提供其所經營之建松公司作為工廠及倉庫使用，並將建松公
18 司之公司登記地址登記為系爭房屋之地址即新北市○○區○
19 ○路000巷0號，亦有經濟部商業司商工登記公示資料查詢結
20 果可考（見本院卷第41頁），呂博文對上開各情均未爭執，
21 是上開事實堪以認定。

22 四、本院之判斷：

23 (一)被告是否無權占有系爭房屋？

24 1. 民法第450條第1項規定「租賃定有期限者，其租賃關係，於
25 期限屆滿時消滅。」、第455條前段「承租人於租賃關係終
26 止後，應返還租賃物」；第767條第1項規定「所有人對於無
27 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
28 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
29 之。」、第821條「各共有人對於第三人，得就共有物之全
30 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
31 人全體之利益為之。」。按以無權占有為原因，請求返還不

01 動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以
02 非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占
03 有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權
04 源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判參
05 照）。又請求返還共有物之訴，依民法第821條但書之規
06 定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決。不得請
07 求僅向自己返還（司法院院字第1950號解釋參照）。

08 2. 次按對於物有事實上管領之力者為占有人；又承租人基於租
09 賃關係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民
10 法第940條、第941條之規定自明。出租人係經由承租人維持
11 其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人。同法第767條
12 規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占
13 有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年
14 度台上字第1178號裁判意旨參照），又依民法第941條規定
15 「地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄
16 人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，
17 該他人為間接占有人。」，可知「基於其他類似之法律關
18 係，對於他人之物為占有者」包含基於無償使用借貸法律關
19 係而為借貸使用者，乃直接占有人，貸與人則為間接占有
20 人。

21 3. 呂博文向原告承租系爭房屋後，將系爭房屋提供其所經營之
22 建松公司作為工廠及倉庫使用，並將建松公司之公司登記地
23 址登記為系爭房屋之地址即新北市○○區○○路000巷0號等
24 情，為兩造所不爭執，業如前述，則依上開2.之規定及說
25 明，建松公司占有系爭房屋乃基於其與呂博文間之法律關係
26 （因呂博文即為建松公司之法定代理人，故應為無償使用借
27 貸之法律關係）而為直接占有人，貸與人呂博文則為間接占
28 有人。

29 4. 系爭租約約定之租期係至113年7月31日，原告主張並無續租
30 之意思，其於113年8月1日到場欲與被告點交系爭房屋，但
31 被告並無點交之意思等語（見本院卷第104頁），被告亦陳

01 稱：113年8月1日我當天有到現場，原告限期我1個月要搬
02 遷，我當時有表示我是工廠不是住家，需要搬遷時間較久等
03 語（見本院卷第105頁），可見原告已於113年8月1日表明租
04 期屆滿不再續租，並限期被告應於1個月內搬遷，並無以不
05 定期限繼續租約之情形，且被告辯稱：我已經找到新廠房要
06 搬過去，但搬遷時間至少要2個月等語（見本院卷第105
07 頁），可見被告迄今仍未搬遷，被告復未舉證證明其繼續占
08 有系爭房屋有何正當權源，堪認直接占有人建松公司、間接
09 占有人呂博文均乃無權占有，原告依民法第767條第1項前
10 段、第821條規定，請求直接占有人建松公司、間接占有人
11 呂博文返還系爭房屋予原告及全體共有人，自於法有據。原
12 告於單一聲明、同一目的，以選擇合併方式依其他法律關係
13 或請求權基礎而為請求部分，即毋庸審酌，附此敘明。

14 5. 原告主張建松公司將其公司登記地址登記為系爭房屋之地
15 址，即門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號，於租賃關係
16 消滅後未予遷出，將導致系爭房屋遭稅捐機關持續認為營業
17 使用，並以營業用途之稅率3%計算房屋稅，若遷出後，則得
18 以非自用住宅之1.5%稅率計算等語，並提出原證6系爭房屋
19 稅繳款書為憑（見本院卷第57頁），堪信為真實，核屬妨害
20 原告就系爭房屋所有權之圓滿行使，故原告依民法第767條
21 第1項中段「對於妨害其所有權者，得請求除去之。」，請
22 求建松公司將公司登記遷出，亦屬有據。

23 (二)原告請求不當得利之對象及金額各為何？

24 1. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損
25 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
26 者，亦同。」。又無正當權源而使用他人所有之土地，即可
27 獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上
28 字第1695號裁判意旨參照），占有房屋亦同。查，系爭租約
29 因租期已於113年7月31日屆滿致租賃關係消滅後，直接占有
30 人建松公司、間接占有人呂博文均乃無權占有系爭房屋，業
31 經認定如前，則原告請求呂博文、建松公司應返還因此獲有

01 相當於租金之不當得利，即屬有據。審酌被告承租系爭房屋
02 之用途、範圍及其因此所受利益、系爭租約原先約定之租金
03 後，本院認原告主張被告於租期屆滿後繼續占有期間，所受
04 相當於租金之不當得利，仍應以兩造系爭租約約定之每月租
05 金37,500元計算等語，應屬適當而為可採。另就不當得利之
06 期間，原告本係請求自113年8月1日起算，然因被告尚有繼
07 續給付租金至113年11月，故減縮為自113年12月1日起算至
08 返還為止等語（見本院卷第105頁），亦為可採。

- 09 2. 按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所
10 致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各
11 負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付
12 者，他債務人亦同免其責任（最高法院100年度台上字第848
13 號判裁判意旨參照）。建松公司、呂博文分別基於直接占
14 有、間接占有之原因，就原告所受相當於租金之損害各負全
15 部給付義務，性質上屬不真正連帶債務，則就上開每月不當
16 得利金額37,500元，呂博文、建松公司如任一人為給付者，
17 另一人於該給付範圍內免給付之責。

18 (三)原告可否依系爭租約請求違約金？

- 19 1. 系爭租約第6條約定「乙方（即呂博文）於租期屆滿時，除
20 經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心
21 按照原狀遷空交還予甲方，不得藉詞推諉或主張任何權力，
22 如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金
23 五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，
24 絕無異議」（見本院卷第35頁）。系爭租約已於113年7月31
25 日屆至，且無以不定期限繼續租約之情形，故兩造間系爭租
26 賃關係已至113年7月31日消滅，惟被告迄不按照原狀騰空遷
27 讓返還與原告，自己違反系爭租約之約定。則原告依系爭租
28 約第6條約定請求被告給付自113年8月1日起至騰空遷讓返還
29 系爭房屋與原告之日止之違約金，自屬有據。
- 30 2. 民法第252條規定「約定之違約金額過高者，法院得減至相
31 當之數額。」，又是否相當須依一般客觀事實、社會經濟情

01 況及當事人所受損害，債權可得享受之一切利益為衡量標
02 準；且違約金之核減，法院本得依職權為之，原無待當事人
03 之主張（最高法院49年台上字第807號、51年台上第19號、9
04 1年度台上字第790號裁判意旨參照）。原告固主張系爭租約
05 之租期屆滿後，本來要出售系爭房屋，但因被告不返還導致
06 無法即時出售，又適逢政府於113年第3季打房政策，導致第
07 4季房價下跌而受有每坪市場價格下跌數萬元不等之損失，
08 系爭房屋共計110.86坪，原告應有部分為1/2，則原告依上
09 開約定請求每月租金5倍之懲罰性違約金即187,500元，應無
10 過高等語，並提出原證7之113年第4季房價下跌之新聞資
11 料、原證8系爭房屋周遭房價趨勢資料為憑；然依建物登記
12 謄本所載，系爭房屋主要用途係員工宿舍、廠房、辦公室，
13 面積共384.9m²（即總面積348.04m²+陽台18.43m²+平台1
14 8.43m²）（見本院卷第85頁），且系爭房屋之建築完成日期
15 為73年5月15日，至起訴時即113年8月20日已歷時40年，於1
16 13年8月20日之建物現值為402萬元，此有建物現值調查估價
17 表可參（見本院卷第81頁），而原證8周遭房價趨勢資料並
18 未顯示房屋之主要用途、屋齡等交易條件，甚至顯示其實價
19 登錄之標的乃社區大樓華廈，顯與系爭房屋係作為廠房辦公
20 室使用之條件不符，自不足以為系爭房屋交易損失之參考依
21 據。復依系爭房屋之上開客觀條件，系爭房屋屋齡本即老
22 舊，又係作為辦公廠房使用，與政府打房政策及房價下跌之
23 房屋類型，恐非相符，故原告主張因被告未即時返還房屋致
24 其受有每坪數萬元之跌價損失等語，實難為採。本院審酌系
25 爭租約自113年7月31日屆滿而消滅租賃關係迄今約6個月，
26 並依系爭房屋之上開主要用途、屋齡、總面積等條件，認系
27 爭租約第6條關於違約金之約定係以每月租金之5倍即187,50
28 0元，實屬過高，應酌減為每月1萬元為適當，原告超逾此部
29 分之請求，即屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第940條、第941條、
31 第179條規定、系爭租約第6條約定及不真正連帶債務之法律

01 關係，請求如主文1至6項所示，為有理由，應予准許，逾此
02 範圍之請求（即違約金部分），則為無理由，應予駁回。

03 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
04 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至
05 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
07 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
08 響，爰不另一一論述，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

11 民事第五庭 法官 劉容好

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

16 書記官 廖宇軒