臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第3號

原　　告　祭祀公業法人新竹市吳合興

000000000000000000

法定代理人　吳水柳

訴訟代理人　郭杞堂律師

被　　告　萊爾富國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　汪亦祥

訴訟代理人　郭建榮

　　彭志煊

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年1月6日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為新竹市○○路○號之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳佰捌拾萬元，及其中新臺幣貳佰貳拾肆萬元自民國一○九年一月十四日起，其餘新臺幣伍拾陸萬元自民國一○九年五月六日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一○九年五月一日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹拾肆萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣玖拾參萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰捌拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣肆萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告每期以新臺幣壹拾肆萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。而所謂「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之。㈠本件原告起訴時原依民法第767條第1項前段、第179條之規定，聲明請求：１被告應將門牌號碼新竹市○○路0號之房屋騰空遷讓返還予原告。２被告應給付原告新臺幣（下同）224萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。３被告應自民國109年1月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告14萬元。㈡嗣於訴訟進行中，原告於109年5月5日追加民法第184條第1項前段之規定為請求權基礎，並將無權占有房屋之相當於租金之不當得利或損害金計至109年4月30日，而變更上開第２、３項之聲明為：２被告應給付原告280萬元，及其中224萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其餘56萬元自109年5月6日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。３被告應自109年5月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告14萬元等情，有民事準備㈡狀可參（見本院卷第251頁至第258頁）。衡酌原告主張侵權行為法律關係之基礎事實，與其起訴時據以主張不當得得之訴訟標的基礎事實同一，主要爭點具有共同性，且證據資料之利用上亦有一體性，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，藉以一次解決本件紛爭；而原告金錢請求聲明之變更，核屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上及法律上之陳述，核與前揭規定無不合，均應予准許，合先

敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠、原告於92年間與訴外人竣躍環保科技股份有限公司（原名竣躍建設股份有限公司，下稱竣躍公司）議定，由竣躍公司出資在原告所有坐落新竹市○○段0地號土地上興建五層鋼骨造建物，門牌號碼編訂為新竹市○○路0號、3號1樓至5樓，並於原告祭祀公業法人成立後之104年6月18日經第一次登記為新竹市○○段0000○0000○號建物，上開建物之起造人、所有權人為原告，竣躍公司則向原告承租系爭建物，租期自92年9月1日起至107年8月31日止。詎竣躍公司於承租期間，違反租約第10條之約定擅行授權訴外人威冠菖科技工程有限公司（下稱威冠菖公司），將上開5層建物中之新竹市○○路0號1樓房屋（即新竹市○○段0000○號建物；下稱系爭房屋）轉租予被告開設便利商店，租賃期間為104年9月1日至107年8月31日，每月租金14萬元。原告曾於108年4月1日委請律師發函予被告，表明竣躍公司與原告間之租賃契約已於107年8月31日屆滿，並經法院判決應將新竹市○○路0 號、3號1樓至5樓之建物返還予原告，惟被告於108年4月2 日收受上開函文後，仍拒不置理，是被告顯無權占有系爭房屋。爰依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項之規定請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付自107年9月1日起至109年4月30日止，已發生之不當得利或損害賠償280萬元；暨自109年5月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告時止，按月給付原告14萬元。

㈡、對被告抗辯所為之陳述：

1原告並未授權訴外人吳榮堂出具轉租同意書予被告，且被告與竣躍公司間之租賃契約於102年8月31日已因租期屆滿而消滅；被告乃係101年9月11日另與威冠菖公司就系爭房屋簽訂房屋租約，租期自102年9月1日起至107年8月31日，縱依轉租同意書之內容，亦僅載明同意竣躍公司得轉租予被告，並

未同意竣躍公司得再授權予第三人威冠菖公司轉租之權利，自不得遽認威冠菖公司獲有原告同意轉租之權甚明。況且被告與威冠菖公司簽訂之租約係至107年8月31日止，是於租約屆滿後即107年8月31日起應負有查證原告是否有同意續租之意，當時原告法定代理人吳水柳亦曾以口頭告知被告租約到期後不再續租，故自107年8月31日以後被告即屬無權占有。被告辯稱占有系爭房屋係基於原告同意轉租，且係善意占有云云，實不足採。

2原告與竣躍公司間之租約經法院判決確定於107年8月31日已屆期，原告於租期屆滿前早已發函通知竣躍公司不再續租之意，故在租期屆滿後，竣躍公司基於租約占用系爭房屋之權利已消滅，被告縱可認係合法轉租之次承租人，其權利亦不得大過竣躍公司，自不得認被告占有使用系爭房屋係善意且合法，而得對抗原告。

㈢、訴之聲明：

1被告應將門牌號碼為新竹市○○路○號之房屋騰空遷讓返還予原告。

2被告應給付原告280萬元，及其中224萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其餘56萬元自109年5月6日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。

3被告應自109年5月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告14萬元。

4原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、被告於92年間向訴外人竣躍公司承租系爭房屋時，竣躍公司曾出具原告簽立之轉租同意書以證明其合法轉租之權利，足見被告自始即係善意占有系爭房屋；嗣租期屆滿後，竣躍公司授權威冠菖公司將系爭房屋繼續出租予被告；縱令竣躍公司違反其與原告間之租約，僅係原告得依法終止與竣躍公司間之租約，於該租約終止前，基於占有連鎖之原理，難謂被告對於系爭房屋之占有非屬適法。此外，竣躍公司曾向被告

表示其與原告立約當時之真意係指系爭房屋之租賃期間比照全國加油站，故竣躍公司與原告間之租約亦隨同未屆滿，被告對此不疑有他，故於威冠菖公司向被告提出續約要求時，乃依與威冠菖公司間之租約，租期自動延展3年至110年8月31日，延展期間按月支付租金予威冠菖公司。至原告固曾於108年4月1日委任律師發函予被告，然斯時原告訴請竣躍公司遷讓房屋之法院判決尚未確定，被告無從得知原告與竣躍公司間之租約是否期滿終止，且竣躍公司亦不願退還被告107年9月以後支付之租金及前已提供之押租金，而原告於107年8月31日起至108年4月1日期間，亦未曾告知其與竣躍公司間之租約業已期滿，故被告僅得待法院判決結果，並非對原告拒不置理。

㈡、被告係屬善意之占有人，於善意占有期間得為系爭房屋之使用、收益，原告不得依不當得利之規定請求被告返還因善意占有所獲之利益；且被告占有使用系爭房屋係依與威冠菖公司間之房屋租賃契約，並按期支付租金予威冠菖公司，縱致原告受有損害，被告亦未因有法律上之原因而受利益。再者，縱令被告有不當得利之情形，同樣位於新竹市北大路之店面，可用面積達40坪，且為三角窗之黃金地段，每月租金僅8萬元，相對於系爭房屋，面積為40.51平方公尺，折合約12.25坪，依當地租金行情計算，被告因此免予支付原告租金而每月所得受之利益，應為24,500元，故原告以相當於每月租金14萬元計算被告所應返還之不當得利，顯有未當。原告另請求被告返還系爭房屋，及自107年9月1日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告14萬元之請求，亦無理由。

㈢、答辯聲明：

1原告之訴駁回。

2如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告於92年9月1日與訴外人竣躍公司就坐落新竹市○○段0

地號土地上之五層鋼骨造建物，門牌號碼編訂為新竹市○○路0號、3號1樓至5樓簽訂房屋租賃契約書，約定租期為92年9月1日至107年8月31日，於訂約時之租金為75,000元（含稅78,750元），約定每2年調升5%，於107年8月31日時之租金為每月105,532元。雙方約定如下(見本院卷第19至25頁)：

1第10條：乙方（竣躍公司）未經甲方（原告）同意，不得私自將租賃房屋權利

全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。

2第20條：…。期滿時甲方仍須出租時，乙方有優先權。

3備註：本約土地由乙方出資建造，起造人為甲方，租約期滿無條件交還甲方，租期與全國加油站相同。

㈡、被告與竣躍公司於92年8月11日就新竹市○○路0號即系爭房屋簽訂房屋租賃契約，約定租期自92年9月1日起至102年8月31日止，租金為每月18萬元；被告自102年9月1日起改向訴外人威冠菖公司承租系爭房屋，雙方於101年9月11日簽訂租賃契約，約定租期為102年9月1日至107年8月31日，租金為每月14萬元。期滿後，被告與威冠菖公司依租約第10條第2項合意續約3年至110年8月31日（見本院卷第191至195頁、第199至203頁）。

㈢、竣躍公司於108年9月9日出具租賃授權證明書，授權威冠菖公司代為處理新竹市○○路0號、3號、3號2樓、3號3樓房屋之租賃管理一切事務，授權期間自104年1月1日至108年12月31日止(見本院卷第47頁)。

㈣、原告於第㈠點所示租約期限屆滿前之於107年2月23日通知竣躍公司租期屆滿後不再續租，請求於租期屆滿時返還租賃物即系爭房屋，竣躍公司未依約返還，原告遂對其提起遷讓房屋等訴訟，本院於108年2月25日以107年度訴字第820號、臺灣高等法院於108年11月20日以108年度上字第483號均判決命竣躍公司應返還新竹市○○路0號、3號1樓至5樓房屋予原告，並應給付自租期屆滿翌日即107年9月1日起之相當租金

之不當得利。最高法院並於109年3月11日以109年度台上字第642號裁定駁回竣躍公司之上訴確定(見本院卷第57至70頁、第235頁)。

㈤、被告自102年9月起至108年12月止，每月繳納租金14萬元予威冠菖公司，自109年1月起，則未向原告或威冠菖公司繳納租金。被告自107年9月起繳納租金予威冠菖公司之日期及明細，如安泰商業銀行企業金融網路銀行之付款明細（見本院卷第239頁至243頁）。

㈥、原告於108年4月1日委託本件原告訴訟代理人寄發律師函予被告，請求被告遷讓返還系爭房屋，被告於108年4月2日接獲該律師函（見本院卷第71至73頁）。

四、經本院協同兩造整理爭點如下：

㈠、被告抗辯其基於善意占有系爭房屋，依民法第943條、第952條之規定，迄至109年5月5日原告提示最高法院109年度台上字第642號駁回裁定前，得為占有物之使用、收益，有無理由？

㈡、原告追加民法第184條第1項前段規定為請求權基礎，是否合法？

㈢、原告依民法第179條、民法第184條第1項前段之規定請求被告給付自107年9月1日起至109年4月30日止相當租金之不當得利或損害賠償金280萬元(14萬x20月)，及自109年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付14萬元之相當租金不當得利或損害賠償金，有無理由？如有理由，其金額應為若干？

五、得心證之理由：

㈠、被告抗辯其基於善意占有系爭房屋，依民法第943條、第952條之規定，迄至109年5月5日原告提示最高法院109年度台上字第642 號裁定前，得為占有物之使用、收益，為無理由：

1經查，原告於92年9月1日與訴外人竣躍公司就新竹市○○路0號、3號1樓至5樓簽訂房屋租賃契約書，約定租期為92年9月1日至107年8月31日；被告於92年8月11日與竣躍公司就上

開建物中之系爭房屋簽訂房屋租賃契約，約定租期自92年9月1日起至102年8月31日止；被告自102年9月1日起改向訴外人威冠菖公司承租系爭房屋，雙方於101年9月11日簽訂租賃契約，約定租期為102年9月1日至107年8月31日，期滿後，被告與威冠菖公司依租約第10條第2項合意續約3年至110年8月31日，且被告目前仍占有系爭房屋，均為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠㈡），上開事實先堪認定。

2被告抗辯竣躍公司與原告間之租賃契約雖有約定租期至107年8月31日止，然於備註中載明：本約土地由竣躍公司出資建造，起造人為原告，租約期滿無條件交還原告，租期與全國加油站相同等語，且目前全國加油站仍持續向原告承租其坐落之土地，故原告與竣躍公司之租約亦應經續約，並未於107年8月31日屆期云云。經查，原告與竣躍公司之租約備註固有約定：「本約土地由乙方出資建造，起造人為甲方，租約期滿無條件交還甲方，租期與全國加油站相同」，此為兩造所不爭執(見不爭執事項㈠)，惟證人即原告前法定代理人吳榮堂於臺灣高等法院108年度上字第483號事件中證稱：「租期與全國加油站相同」之意義即為92年訂約時，原告與竣躍公司、全國加油站訂定之租賃契約租期均為15年，並不是指原告如與全國加油站續約，就必須與竣躍公司續約等語（見本院卷第373頁），足見被告抗辯備註條款使原告與竣躍公司之租約延長云云，並無可採。臺灣高等法院108年度上字第483號判決亦認定上開備註並無續訂租約之效果，且經最高法院以109年度台上字第642號裁定駁回竣躍公司之上訴確定，此有上開判決之判決理由在卷可稽（見本院卷第65至70頁、第235頁），堪認原告及竣躍公司間就系爭房屋所訂之租約，租期已於107年8月31日屆滿。

3次按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人

亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決意旨參照）。依上開最高法院判決意旨，在「占有連鎖」之關係中，中間人必須具有可對標的物所有人主張合法占有之權利，始可能將該占有之權利讓與第三人，而使第三人取得合法占有之權源。承前所述，竣躍公司與原告簽訂之租約已於107年8月31日屆滿，自107年9月1日起，竣躍公司已無合法占有系爭房屋之權利，業經認定如前，該公司自亦不得將自己所無之權利讓與他人，故竣躍公司雖出具「租賃授權證明書」，證明授權威冠菖公司代為處理系爭房屋之租賃管理事務（見本院卷第47頁），或與威冠菖公司簽訂「協議書」，將系爭房屋之承租及出租相關權利義務讓渡予威冠菖公司（見本院卷第339頁）（按「租賃授權證明書」及「協議書」之法律效力仍屬有疑，詳下述），被告仍不能依「占有連鎖」之原理取得合法占有系爭房屋之權利。

4 又按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利，民法第943條第1項定有明文。惟占有人於占有物上行使之權利，僅推定其適法有此權利而已，占有物之權利人仍得舉證推翻上開推定（最高法院74年度台再字第1號判決意旨參照）。經查，系爭房屋自107年9月1日起，因原告與竣躍公司間之租約期限屆滿，竣躍公司並無繼續占有系爭房屋合法權源，亦無權授權或讓與租賃契約之權利義務關係予威冠菖公司，則被告自107年9月1日起占用系爭房屋實無占有之權源，業經認定如前。準此，被告占有系爭房屋雖依民法第943條規定推定其適法有此權利，惟原告既已舉證證明被告無權占有，而推翻該推定，被告自不得再以民法第943條之規定，抗辯其為有權占有。又被告於110年1月6日言詞辯論時，對原告依民法第767條之規定請求遷讓房屋部分之訴訟標的，已逕為認諾（見本院卷第360頁），應予說明。

5再按善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益；善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人，民法第952條、第959條第1項分別定有明文。被告抗辯其善意信賴原告前法定代理人吳榮堂出具之「轉租同意書」、竣躍公司出具之「租賃授權證明書」、竣躍公司與威冠菖公司簽立之「協議書」等文件（見本院卷第125、47、339頁），而認為威冠菖公司具有出租系爭房屋之權限，且迄至109年5月5日原告提示最高法院109年度台上字第642號裁定前，被告係善意占有系爭房屋，得為占有物之使用、收益，不構成不當得利云云。惟查，被告於92年間向竣躍公司承租系爭房屋時，已知悉系爭房屋為原告所有，此為被告所不爭執（見本院卷第113頁），其雖抗辯竣躍公司於締約時出示原告前法定代理人吳榮堂手寫之「轉租同意書」，故認竣躍公司有權轉租系爭房屋，惟自「轉租同意書」之內容觀之（見本院卷第125頁），其上並未載明竣躍公司可轉租之期限為何，且被告既以原告與竣躍公司租賃契約書中之備註條款為抗辯，自亦知悉同一契約書已明確約定租期迄日為107年8月31日，是被告應有義務於107年8月31日前，向原告查證是否繼續同意竣躍公司或該公司授權之第三人出租系爭房屋，然被告於107年9月1日與威冠菖公司續約前，未為此一查證，自不得僅以上開「轉租同意書」主張其為善意占有人。

6再者，原告前法定代理人出具之「轉租同意書」僅記載原告同意竣躍公司轉租予被告，並非同意威冠菖公司轉租予被告，則威冠菖公司與被告於101年9月11日簽訂租約自102年9月1日起出租系爭房屋予被告，難認為係經原告同意之有權轉租。被告雖再抗辯其信賴竣躍公司出具之「租賃授權證明書」、竣躍公司與威冠菖公司簽立之「協議書」（見本院卷第47、339頁），而認威冠菖公司亦有權轉租系爭房屋云云。惟查，竣躍公司出具之「租賃授權證明書」雖載明竣躍公司授權威冠菖公司代為處理系爭房屋之租賃管理一切事

務，惟授權期間係104年1月1日至108年12月31日（見不爭執事項㈢），難認威冠菖公司有權於101年9月11 日以自己名義與被告簽訂租賃契約。再者，竣躍公司與威冠菖公司簽立之「協議書」第1條記載：「甲方（即竣躍公司）原有座落新竹市○○段000地號上新竹市○○路0號1樓部分之房屋承租及出租相關權利義務讓渡予乙方 （即威冠菖公司）」；第2條則約明：「甲方原出租予萊爾富國際股份有限公司，租期為民國98年10月1日至民國102年8月31日止，自民國100年12月1日起由乙方概括承受，並由甲方負責向萊爾富國際股份有限公司接洽仍按原租約訂定之條件續租，與乙方另行換立租約」（見本院卷第339頁），上開約定核屬契約承擔或債之更改，惟按租賃契約主體之變更，屬於更改或契約承擔之性質，非得契約原當事人之同意不得為之（最高法院69年台上字第2183號判例參照），然系爭「協議書」上並無原告同意之記載，亦無原告之法定代理人簽章，無從證明竣躍公司將租約之權利義務讓與威冠菖公司時曾獲原告之同意，故亦無從作為被告信賴原告已同意威冠菖公司出租系爭房屋予被告之基礎。從而，被告抗辯其自107年9月1日起，依其與威冠菖公司簽訂之租約第10條第2項約定續約3年至110年8月31日，係善意占有系爭房屋，得適用民法第952條之規定，受推定得為占有物之使用、收益，而無不當得利云云，為無理由。

㈡、原告追加民法第184條第1項前段為請求權基礎，應屬合法：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時主張竣躍公司違反租賃契約之約定，授權威冠菖公司將系爭房屋轉租予被告，被告因此無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條之規定，請求返還相當於租金之不當得利。嗣原告以被告無權占有系爭房屋侵害原告財產權，致使原告受有不能使用收益之損害，追加依民法第

184條第1項前段之規定，請求被告賠償因此而生之損害，損害額亦以被告與威冠菖公司約定之租金計算（見本院卷第251至255頁），原告上開追加民法第184條第1項前段之侵權行為損害賠償請求權，與起訴時主張之民法第179條不當得利返還請求權，均系基於其所有之系爭房屋經違法轉租而遭被告占有為依據，乃基於同一基礎事實而為之請求，其請求之原因事實有社會事實上之共通性及關聯性，且原告起訴時主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，並無礙於被告程序之保障，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

㈢、原告依民法第179 條、民法第184 條第1項前段之規定請求被告給付自107年9月1日起至109年4月30日止相當租金之不當得利280萬元(14萬x20月），及自109年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付14萬元之相當租金不當得利或損害賠償金，為有理由：

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條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。又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，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益(最高法院91年度台上字第1537號判決意旨參照)。經查，被告自107年9月1日起無權占有系爭房

屋，且非善意占有，無從援引民法第952條之規定主張得為系爭房屋之使用收益，亦不得抗辯已向威冠菖公司給付租金而未受有利益，皆如前述，則原告依民法第179條之規定，請求被告給付自107年9月1日無權占有系爭房屋起迄遷讓返還之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

2 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明文。惟上開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號、102年度台上字第912號判決意旨、94年度第2次民事庭會議決議參照）。查被告將系爭房屋作為便利商店營業使用，其受有相當於租金之不當得利，自不受土地法第97條規定之限制。茲審酌系爭房屋坐落新竹市○○段0地號土地，面積40.51平方公尺，有建物登記謄本可據（見本院卷第97頁）。又威冠菖公司與被告約定自102年9月1日至107年8月31日之租金為每月14萬元，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），該約定租金金額應能適切反應系爭房屋客觀使用收益之價值，且如被告無權占有系爭房屋所需返還之不當得利較本於租約向威冠菖公司支付之租金數額為低，亦失事理之平。從而，原告以每月原約定租金14萬元計算，請求被告返還自107年9月1日起至109年4月30日止之不當得利280萬元（14萬元x20個月），及自109年5月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告14萬元，為有理由。

3 再按，受領人於受領時知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法第182條第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，此項附加之利息應自受領時或知無法律上之原因時起算，與民法第233條規定法定遲延利息所不同（最高法院72年度台上字第247

3號判決參照）；次按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第203條定有明文。查被告自107年9月1日無權占有系爭房屋，陸續取得使用系爭房屋之利益既屬惡意，依前揭規定即最高法院判決意旨，應自受領時起返還各部分利益之利息，從而，原告請求被告給付不當得利280萬元中224萬元自起訴狀繕本送達翌日（即109年1月14日，見本院卷第81頁）起，其餘56萬元自109年5月6日起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息，未逾上開法律規定得請求之範圍，為有理由，應予准許。

㈣、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文，又當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條亦有明定。原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告自107年9月1日起無權占有系爭房屋等情，均屬可採，且被告於本院110年1月6日言詞辯論期日就原告請求遷讓房屋部分為訴訟標的之認諾（見本院卷第360頁），揆諸前開規定，本院自應本於被告認諾為其敗訴之判決。從而，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，被告自107年9月1日起無權占有系爭房屋，且非善意占有人，原告依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付280萬元，及其中224萬元自109年1月14日起，其餘56萬元自109年5月6日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自109年5月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告14萬元，均有理由，應予准許。至原告主張依民法第184條第1項前段請求被告賠償損害部分，核屬選擇合併，其依上開訴訟標的之請求既為有理由，本院自毋庸就其餘請求權併予審究，附此敘明。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核主文第一項部分，因係本於被告認諾所為之判決，本院應依民

事訴訟法第389條第1項第1款依職權宣告假執行，原告其餘假執行之聲請及被告免為假執行之聲請均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與判決之結果不生影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第1款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　8　　日

民事第一庭審判長法　官　吳靜怡

法　官　張百見

法　官　李宇璿

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　　110　　年　　2　　月　　8　　日

書記官　王恬如