

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1585號

原告 頂尖科技股份有限公司

法定代理人 黃美珍

訴訟代理人 邱雅郡律師

被告 福客食品有限公司

兼法定代理

人 柯翠琴

被告 林於賜

共同

訴訟代理人 林國澧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告福客食品有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號四樓建物騰空遷讓返還予原告。

被告福客食品有限公司應給付原告新臺幣貳拾伍萬參仟陸佰柒拾貳元，及自民國一百一十一年七月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年七月十八日起至交還上開建物日止，按月給付原告新臺幣貳萬玖仟捌佰捌拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告福客食品有限公司負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣玖拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰捌拾陸萬壹仟捌佰壹拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。查，原告起訴時原聲明第二項為被
05 告應連帶給付原告新臺幣（下同）29萬9,730元，及自民國11
06 0年8月18日起至遷讓上開建物之日止，按月給付5萬9,946
07 元，暨按年息百分之5計算之利息（見本院卷第10頁），嗣擴
08 張聲明為被告各應給付原告68萬9,452元，及自111年7月18
09 日起至遷讓上開建物之日止，按月給付5萬3,417元，暨按年
10 息百分之5計算之利息（見本院卷第314、390頁），核原告
11 所為係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，應予准
12 許。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：被告林於賜原為門牌號碼臺北市○○區○○路00
15 0號4樓建物（下稱系爭房屋）及坐落土地（與系爭房屋下合稱
16 系爭房地）所有權人，亦為被告福客食品有限公司（下稱福客
17 公司）實際負責人，被告柯翠琴則為福客公司登記負責人，
18 原告於110年3月8日因拍賣（本院108年度司執字第78181號強
19 制執行事件，下稱系爭執行事件）取得系爭房地所有權。然
20 林於賜於系爭房地查封中，明知未出租予福客公司，卻提出
21 其與福客公司簽署之租賃契約（下稱系爭租約），該租賃關係
22 除因通謀虛偽意思表示而無效外，依強制執行法第51條規
23 定，對原告不生效力。被告無權占用系爭房屋，爰依民法第
24 184條第1項中段、後段、第28條、公司法第23條及民法767
25 條第1項前段、中段請求被告返還系爭房屋；另依民法第179
26 條規定及不真正連帶之法律關係或民法第184條第1項前段、
27 後段、第28條及公司法第23條第2項規定，請求被告返還相
28 當於租金之不當得利。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空後
29 返還予原告；（二）被告各應給付原告68萬9,452元，及自111年
30 7月18日起至遷讓上開建物之日止，按月給付5萬3,417元，
31 暨按年息百分之5計算之利息；（三）前一項給付，如其中一被

01 告已履行一部或全部給付時，其餘被告於該履行部分免給付
02 義務；(四)願供擔保，請准宣告為假行。

03 二、被告則以：系爭房屋於拍賣因有租賃關係而導致拍定價格降
04 低，林於賜與福客公司間並無通謀虛偽意思表示之必要；福
05 客公司與林於賜簽署系爭租約，該租約於109年5月26日查封
06 前即已存在，且租賃期限未逾5年，依民法第425條第1項規
07 定，系爭租約對原告繼續存在。況福客公司已於110年5月17
08 日、6月15日各匯款1萬5,000元予原告，足見原告已承受系
09 爭租約，原告前揭請求騰空返還房屋及給付不當得利，均無
10 理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
11 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項(見本院卷第274-275、392頁)

13 (一)林於賜將系爭房地以夫妻贈與方式贈與被告柯翠琴，之後遭
14 訴外人林彰增對柯翠琴假處分獲准，提起撤銷訴訟勝訴確定
15 後，系爭房地回復為林於賜所有。

16 (二)系爭房地於109年1月31日經本院民事執行處通知中山地政事
17 務所准債權人代為辦理塗銷柯翠琴就系爭房地之所有權權移
18 轉登記，且於辦理登記為林於賜所有後，塗銷本院就系爭房
19 地102年6月12日之假處分登記，並重新辦理查封登記。

20 (三)系爭房地由福客公司之法定代理人柯翠琴經營便當業，林於
21 賜於109年3月16日查封當時亦在內工作。

22 (四)原告係於110年2月4日自系爭執行事件拍定買受系爭房地，
23 於110年3月18日取得系爭房地所有權登記。

24 (五)原告於110年4月8日寄發原證4存證信函(本院卷第38頁)予
25 福客公司，福客公司於110年4月8日收受。

26 (六)原告於110年5月3日寄發原證4存證信函(本院卷第40頁)，
27 福客公司，福客公司於110年5月3日收受。

28 (七)原告自110年5月以來，每月均有收到福客公司匯入之1萬5,0
29 00元，原告並開立統一發票及載明「租金」字樣。

30 (八)林於賜在系爭房地於109年5月26日現場查封時，表示其與福
31 客公司間有租賃契約(見本院卷第30至35頁)，並後補原證

01 1之租約，租期109年3月16日至114年3月15日。

02 四、本院之判斷

03 兩造均同意簡化本件爭點項目(見本院卷第393頁)，茲分述
04 如下：

05 (一)原告主張擇一依民法第767條第1項前段、中段、第184條第1
06 項前段、後段、第28條、公司法第23條第2項規定，請由被
07 告騰空返還系爭房屋，是否有據？

08 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文；又已登記之不動產，執行法院並應先通
11 知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到
12 達登記機關時，亦發生查封之效力，強制執行法第76條第2
13 項定有明文。又實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設
14 定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，
15 強制執行法第51條第2項亦定有明文，此項規定乃強行規
16 定，該所謂債權人，兼指聲請執行之債權人及拍定人，至所
17 謂不生效力，係指相對無效，即債權人或拍定人得主張該有
18 礙執行效果之行為對自己不生效力(最高法院106年度台上字
19 第1622號民事判決意旨參照)。查：

20 (1)林於賜將系爭房地以夫妻贈與方式贈與被告柯翠琴，之後遭
21 訴外人林彰增對柯翠琴假處分獲准，提起撤銷訴訟勝訴確定
22 後，系爭房地回復為林於賜所有(見不爭執事項(一))

23 (2)林彰增持最高法院108年度台上字第1009號民事判決、106年
24 度台上字第1487號民事裁定等為執行名義，聲請對柯翠琴、
25 林於賜為強制執行，由本院以系爭執行事件受理，後系爭房
26 地於109年1月31日經本院民事執行處通知准債權人林彰增代
27 為辦理塗銷柯翠琴就系爭房地之所有權移轉登記，且於辦理
28 登記為林於賜所有後，塗銷本院就系爭房地102年6月12日之
29 假處分登記，並重新辦理查封登記；後於109年3月11日經中
30 山地政事務所辦理查封登記等情，經本院調閱系爭執行事件
31 卷核閱無誤，並有前揭卷宗所附本院109年1月31日函文及登

01 記謄本可按(見不爭執事項(二))。可知系爭房地已於109年3月
02 11日，經中山地政事務所以本院109年1月31日函文重新辦理
03 查封登記。

04 (3)原告係於110年2月4日自系爭執行事件拍定買受系爭房地，
05 於110年3月18日取得系爭房地所有權登記(見不爭執事項
06 (四))，是原告為系爭房地之拍定人。

07 (4)林於賜在系爭房地於109年5月26日現場查封時，表示其與福
08 客公司間有租賃契約(見本院卷第30至35頁)，並後補原證
09 1之租約，租期109年3月16日至114年3月15日(見不爭執事項
10 (八))，可知系爭租約於109年3月16日簽署。

11 (5)承上可知，系爭租約於系爭執行事件就系爭房地查封(109年
12 3月11日)後之同年3月16日簽署，依前揭說明，強制執行法
13 第51條第2項為強行規定，拍定人即原告得主張該有礙執行
14 效果之行為即系爭租約對自己不生效力。至被告抗辯本件有
15 民法第425條第1項規定之適用，惟系爭租約既已對於原告不
16 生效力，自無民法第425條第1項規定之適用。

17 2.被告雖抗辯原告於收受110年3、4月間之租金後已提出租金
18 之發票予福客公司，並通知福客公司一次給付全部租金，原
19 告已承認系爭租約云云，並提出發票、匯款單及存證信函等
20 為證(見本院卷第136-140、334頁)。然查：

21 (1)稽之原告於110年5月3日寄發之台北西松郵局存證號碼00107
22 8號存證信函，內容略為福客公司租賃原林於賜之系爭房
23 地，於原告取得所有權以前係查封狀態，台端之租賃契約對
24 原告不生效力等語(見本院卷第40頁)。是縱使原告曾於110
25 年5月間以收受租金為名義開立發票(見本院卷第136-140
26 頁)，然此亦據原告主張係因公司收入均需開立發票，並
27 無不當得利之品名，遂以租金名義開立發票(見本院卷第392
28 頁)，顯見原告業已依強制執行法第51條第2項規定，向福客
29 公司主張系爭租約不生效力，並不因其使用租金之名義即可
30 認其已承認系爭租約之效力。

31 (2)再觀之原告於110年4月13日寄發之台北西松郵局存證號碼00

01 0885號存證信函，收件人為林於賜，內容略為請將福客公司
02 目前租賃系爭房地租金至114年3月15日共70萬5千元返還原
03 告，原告為所有權人，以免觸犯侵占罪嫌等語(見本院卷第3
04 34頁)，由該收件人為林於賜可知，上開存證信僅係通知林
05 於賜勿受領福客公司給付之租金，以免觸犯刑事罪責，並非
06 對於福客公司承認系爭租約存在。是被告抗辯原告已承認系
07 爭租約存在，顯非可取。

08 3.至原告主張林於賜、柯翠琴有民法第184條第1項中段、後
09 段、第28條、公司法第23條規定之適用一節。查，按表意人
10 與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法
11 第87條第1項前段定有明文；又所謂通謀虛偽意思表示，乃
12 指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人
13 不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為
14 非真意之合意，始為相當。且第三人主張表意人與相對人通
15 謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責(最高法院
16 98年度台上字第108號民事判決意旨參照)。準此，原告主
17 張林於賜與福客公司間簽署系爭租約有通謀虛偽意思表示，
18 為林於賜與福客公司所否認，自應由原告負舉證責任，然原
19 告僅稱林於賜於系爭房地因判決由柯翠琴回復為其所有，且
20 尚未啟封前，即已出租予福客公司，足證渠等間有通謀虛偽
21 意思表示(見本院卷第316頁)，然福客公司自設立登記起即
22 在系爭房地址營運，有使用系爭房地需求，該址既判決回復
23 林於賜所有，則福客公司向林於賜承租系爭房地，難認有何
24 通謀虛偽意思表示，此外，原告並未提出其他足證林於賜與
25 福客公司間簽署系爭租約有通謀虛偽意思表示，且亦無從證
26 明柯翠琴或林於賜有因執行職務或執行公司業務而加損害於
27 他人，是原告此部分主張，即屬無據。

28 4.從而，系爭租約既對原告不生效力，而系爭房地由福客公司
29 之法定代理人柯翠琴經營便當業，林於賜於109年3月16日查
30 封當時亦在內工作(見不爭執事項(三))，可知系爭房屋現由福
31 客公司無權占用，柯翠琴僅因為福客公司負責人、林於賜則

01 係因在該公司工作，渠等並非占用系爭房屋之人，是原告依
02 民法第767條第1項前段、中段，請求福客公司遷讓系爭房
03 屋，為有理由，逾此部分請求，洵屬無據。

04 (二)原告主張依民法第179條、第184條第1項前段、後段、第28
05 條、公司法第23條第2項規定，請求被告給付相當於租金之
06 不當得利，是否有據？且其中一人給付，其餘被告免給付義
07 務，是否有據？

08 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
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
11 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其
12 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
13 所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
14 金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
15 判決意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及
16 其建築物申報總價額年息百分之十為限。約定房屋租金，超
17 過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定
18 之。前開規定於租用基地，建築房屋，均之，土地法第97條
19 第1項、第105條分別定有明文。基地租金之數額，除以基地
20 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
21 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
22 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十
23 最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

24 2.查：

25 (1)福客公司無權占用系爭房屋，已認定如前，揆諸前揭說明，
26 該公司可能獲得相當於租金之利益。

27 (2)系爭房屋位於工業區，作為廠房使用，附近多商業使用，鄰
28 近高速公路交通功能尚佳（見本院卷第83-93頁），本院認
29 定以系爭房屋坐落之土地申報地價額及房屋申報總價額（見
30 系爭執行卷、本院卷第58頁）年息10%計算本件不當得利金
31 額，應屬允當。

01 (3)據此計算，系爭房屋之土地申報總價額及房屋年息10%之每
02 月租金額為2萬9,882元、日租金額為982元【（土地應有部分381平方公尺×權利範圍2000/10000×4萬1,594.4元）+（4
03 1萬6,300元）/12月×10%=2萬9,882元，以365日計算則為每
04 日982元，元以下四捨五入】，是原告主張依民法第179條規
05 定，福客公司自110年3月18日起至111年7月17日止（綜合辯
06 論意旨狀誤載為110年7月17日）應給付47萬8,672元【（2萬9,
07 882元×15）+（14+17）×982元，扣除自110年5月起每月已
08 給付之1萬5千元共22萬5,000元（見不爭執事項(七)），共計應
09 給付25萬3,672元，及自111年7月18日起至交還系爭房屋之
10 日止每月應給付2萬9,882元，為有理由，逾此部分請求，洵
11 屬無據。
12

13 3.至林於賜、柯翠琴並未占用系爭房屋，且無從認定有何因執
14 行職務或公司業務致原告受有損害，亦認定如前，是原告主
15 張依民法第184條第1項前段、後段、第28條、公司法第23條
16 第2項規定，請求林於賜、柯翠琴負損害賠償責任，即屬無
17 據。

18 五、綜上，原告主張依民法第767條第1項前段、中段請求福客公
19 司騰空遷讓系爭房屋，及依民法第179條規定請求福客公司
20 給付25萬3,672元，及自111年7月18日起至清償日止，按週
21 年利率百分之5計算之利息，暨自111年7月18日起至交還系
22 爭房屋日止，按月給付2萬9,882元，於法有據，應予准許；
23 逾此部分之請求，於法無據，不應准許。又原告與福客公司
24 均陳明院供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴
25 部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原
26 告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，亦
27 應駁回之。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

01 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。
02 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
03 民事第三庭 法 官 林玉蕙

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
07 命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
09 書記官 林瀚章