

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2601號

原告 台灣愛迪生創意科技股份有限公司

法定代理人 鄧鴻吉

訴訟代理人 楊玉珍律師

複代理人 黃文進律師

被告 鹿鳴坊文創有限公司

兼法定代理

人 莊明惠

被告 台灣百世科半導體技術發展股份有限公司

法定代理人 陳祖望

共同

訴訟代理人 王博鑫律師

廖國竣律師

共同

複代理人 洪瑋彬律師

上列當事人間請求不當得利等事件，本院於民國114年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鹿鳴坊文創有限公司、被告台灣百世科半導體技術發展股份有限公司應給付原告新臺幣282萬1,039元，及被告鹿鳴坊文創有限公司自民國111年8月12日起，被告台灣百世科半導體技術發展股份有限公司自民國111年12月3日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告鹿鳴坊文創有限公司、被告台灣百世科半導體技術發展股份有限公司負擔百分之82，餘由原告負擔。

01 本判決第一項於原告以新臺幣94萬0,346元為被告鹿鳴坊文創有  
02 限公司、被告台灣百世科半導體技術發展股份有限公司供擔保  
03 後，得假執行，但被告鹿鳴坊文創有限公司、被告台灣百世科半  
04 導體技術發展股份有限公司如以新臺幣282萬1,039元為原告預供  
05 擔保，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

### 07 事實及理由

#### 08 壹、程序部分：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
10 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
11 款定有明文。查原告起訴時聲明：被告鹿鳴坊文創有限公司  
12 (下稱鹿鳴坊公司)、被告莊明惠應連帶給付原告新臺幣(下  
13 同)345萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息  
14 百分之5計算之利息；嗣於民國111年11月28日以民事追加聲  
15 明狀追加被告台灣百世科半導體技術發展股份有限公司(下  
16 稱百世科公司)；再於114年7月11日變更聲明為：鹿鳴坊公  
17 司、莊明惠、百世科公司應連帶給付原告345萬元，及鹿鳴  
18 坊公司、莊明惠均自111年8月12日起，百世科公司自111年1  
19 2月2日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經  
20 核原告上開所為變更及追加，均係基於被告於同一時期占用  
21 原告房屋之同一基礎事實，應予准許。

#### 22 貳、實體部分：

##### 23 一、原告主張：

24 (一)鹿鳴坊公司、莊明惠，及百世科公司自110年3月1日起，未  
25 經原告同意，無權占用原告所有門牌號碼：臺中市西區公益  
26 路223號地下一樓之房屋(下稱系爭房屋)，莊明惠、鹿鳴  
27 坊公司將系爭房屋作為藝廊營業使用；百世科公司將系爭房  
28 屋用作人力供應、電子器材設備批發、專利權出租等營業使  
29 用。莊明惠並偽造系爭房屋之使用同意書與租約(此部分事  
30 實業經臺灣臺中地方檢察署111年度偵字第14841號提起公  
31 訴，本院112年度訴字第721號判決，下稱系爭刑事案件)，

01 使鹿鳴坊公司、百世科公司將營業地登記在系爭房屋地址。  
02 原告於111年1月間發現系爭房屋遭被告無權占用後，已於11  
03 1年1月28日各自寄發存證信函予鹿鳴坊公司、百世科公司表  
04 明兩造間無租賃契約關係，並請鹿鳴坊公司、百世科公司於  
05 111年2月28日前搬離系爭房屋。惟被告均置之不理，至原告  
06 於111年6月17日將系爭房屋出售予第三人時仍未返還(該第  
07 三人另起訴請求被告遷讓房屋，業經本院111年重訴字第417  
08 號判決，下稱另案民事遷讓房屋事件)，妨害原告就系爭房  
09 屋所有權之行使。又被告無權占用系爭房屋，受有相當租金  
10 之不當得利，並因其無合法權源擅自占用系爭房屋，不法侵  
11 害原告對系爭房屋所有權能，屬於共同侵權行為，致原告受  
12 有損害，原告得依不當得利或侵權行為之法律關係向被告請  
13 求。

14 (二)系爭房屋之主要用途為「店鋪、辦公室」等商業使用。原告  
15 請求相當於租金之不當得利或損害賠償金額，自不受土地法  
16 第97條限制。而系爭房屋位於城市地區，周圍為商業活動繁  
17 榮，交通便捷，生活機能良好，鄰近店面之出租行情均價每  
18 坪約1,250元。系爭房屋加計共有部分，共計1341.36平方公  
19 尺(即405.8餘坪，計算式： $1341.36 \times 0.3025 = 405.7614$ )，  
20 以每坪1,250元計算，系爭房屋每月租金為50萬7,250元(計  
21 算式： $405.8 \times 1,250 = 507,250$ )。原告僅以每月30萬元，並  
22 僅請求自110年7月1日起至111年6月15日止，共計11.5個月  
23 之金額共345萬元(計算式： $300,000 \times 11.5 = 3,450,000$ 元)。  
24 爰依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項之規  
25 定，請求擇一為原告有利之判決等語，並聲明：(一)被告應連  
26 帶給付原告345萬元，及鹿鳴坊公司、莊明惠均自111年8月1  
27 2日起，百世科公司自111年12月2日起，均至清償日止，按  
28 年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)兩造間就系爭房屋有租賃關係存在，被告並非無權占用。莊  
31 明惠係於110年2、3月間與原告公司負責人鄧鴻吉討論鹿鳴

01 坊公司、百世科公司承租系爭房屋事宜。鄧鴻吉並於110年3  
02 月10日至3月12日間授權助理林靜蘭與被告就系爭房屋簽立  
03 設籍公司營業地址之所有權人同意書(下稱系爭同意書)，以  
04 及在租賃契約上用印，約定租期自110年3月1日至115年2月2  
05 8日，租金每月1萬元(下稱系爭租約)。系爭租約之用印雖非  
06 原告公司印鑑章，但仍具法律效力，且原告曾持系爭同意  
07 書、系爭租約向陽信銀行申請貸款，作為還款來源證明。原  
08 告並有交付被告系爭房屋鑰匙，並與被告討論系爭房屋裝潢  
09 與空間利用，被告亦有給付111年4月至8月之管理費、水電  
10 費、109年房屋稅等，可認兩造間系爭租約存在。

11 (二)兩造就系爭房屋約定租金較低，係因原告公司法定代理人鄧  
12 鴻吉曾積欠鹿鳴坊公司股東余仁濱人民幣7萬元，且被告曾  
13 替原告代墊原告搬遷美村路辦公室費用、租金、修繕及裝潢  
14 費用，共計約289萬2103元，故原告方同意以每月1萬元出租  
15 系爭房屋予被告。又莊明惠為鹿鳴坊公司之負責人，負責執  
16 行鹿鳴坊公司之業務，為鹿鳴坊公司之占用輔助人，並非個  
17 人占用系爭房屋。又鹿鳴坊公司使用系爭房屋作為藝術展覽  
18 中心使用，並無營利；百世科公司僅登記公司地址於系爭房  
19 屋，並未實際營業，且系爭租約位於地下室1樓，原告請求  
20 相當租金之不當得利顯然過高，應受土地法第97條第1項之  
21 限制。

22 (三)退步言之，縱使兩造間無租賃關係存在，原告曾於110年1月  
23 同意被告使用系爭房屋，被告依使用借貸關係占用系爭房  
24 屋，亦非無權占用，不構成侵權行為或不當得利等語，資為  
25 抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受  
26 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院協同兩造整理不爭執事項，並協議簡化爭點，結果如下  
28 (見本院卷二第332頁)：

29 (一)不爭執事項：

30 1.鹿鳴坊公司、百世科公司於110年7月1日至111年6月15日  
31 間，均共同占用系爭房屋全部(440.5坪)，並且將公司營業

01 登記地址設定在系爭房屋。

02 2.系爭房屋於110年7月1日至111年6月15日期間之所有權人為  
03 原告。

04 3.原告法定代理人鄧鴻吉於109年12月23日至110年4月4日出  
05 境，未在中華民國境內。

06 (二)爭點：

07 1.被告是否有權占用系爭房屋？

08 (1)被告所提系爭租賃(本院卷一第125頁、第277至278頁)、系  
09 爭同意書(本院卷一第131頁、第279頁)是否為真正？

10 (2)兩造間是否有使用借貸契約？

11 2.承上，被告若於110年7月1日至111年6月15日期間無權占用  
12 系爭房屋，依侵權行為或不當得利之法律關係，得請求原告  
13 賠償或給付相當租金之不當得利之金額？

14 四、得心證之理由：

15 (一)按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執  
16 兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告應就其占  
17 有權源之存在負舉證責任（最高法院110年度台上字第265號  
18 判決意旨參照）。於原告以無權占有為原因，提起返還不當  
19 得利之訴，被告爭執兩造間存在契約關係，非無權占有為抗  
20 辯者，關於舉證責任之分配，應為相同之解釋。本件原告主  
21 張系爭租約、系爭同意書為偽造，被告係無權占用系爭房屋  
22 等語；被告則以兩造間有租賃關係存在等語抗辯，依前開說  
23 明，自應由被告就其主張之占有權源存在，負舉證責任。次  
24 按民事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、  
25 畫押、蓋章或按指印者，推定為真正之規定，須其簽名、畫  
26 押、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無  
27 爭執或經舉證人證明者，始得適用（最高法院28年渝上字第  
28 10號判決先例意旨參照）。非謂私文書上已有簽名、蓋章、  
29 按指印，即可推定為真正。經查：

30 1.被告所提鹿鳴坊公司、百世科公司與原告之系爭租約、系爭  
31 同意書等，為原告爭執該等文書之形式真正。觀諸系爭租

01 約、系爭同意書上原告公司大小章用印，與原告公司在臺中  
02 市政府留存之股份有限公司變更登記表印鑑大小章顯然不同  
03 （見本院卷一第125、131、277至279、167頁），無法證明  
04 系爭租約、系爭同意書上之用印為原告持以對外行使法律效  
05 果之大小章，故無從推定該等文書之真正。且被告所提鹿鳴  
06 坊公司與原告間之租賃契約並不完整，僅有租約第一頁之掃  
07 描檔，亦未見被告所稱簽約日期之記載（見本院卷一第125  
08 頁）。又原告於112年1月17日言詞辯論期日已當庭要求被告  
09 提出系爭租約原本（見本院卷一第203頁），惟被告在歷經  
10 本院7次庭期後，遲至114年7月11日最後一次言詞辯論期  
11 日，仍未能及時提出原本以供本院核對（見本院卷二第472  
12 頁），難認系爭租約為真正，被告抗辯兩造間租賃關係存在  
13 云云，難認實在。

14 2. 又被告抗辯原告曾以系爭租約向陽信銀行古亭分行申請貸  
15 款，足認系爭租約為真正等語，惟原告表示係莊明惠向原告  
16 表示有能力為原告公司處理貸款事宜云云，然原告並未同意  
17 莊明惠偽造系爭租約向陽信銀行行使等語。經查，依被告所  
18 提被告與陽信銀行古亭分行辦事員廖雅珍之對話紀錄，可知  
19 系爭契約係莊明惠以PDF電子檔傳送與廖雅珍（見本院卷二  
20 第79頁）。又依證人廖雅珍於系爭刑事案件中證稱：「原告  
21 公司要辦理貸款，過程中接洽的對象主要是莊明惠。對話紀  
22 錄中4份PDF檔案並未印下來給鄧鴻吉確認真實性。這應該是  
23 事後傳的，當下沒有做這件事。我沒有鄧鴻吉的聯繫方式，  
24 所以也沒有再做後續文件內容的真實性確認」等語（見本院  
25 卷二第232頁），足認上開貸款係莊明惠向廖雅珍聯繫申  
26 辦，並非鄧鴻吉親自提出相關申請文件。而貸款申請資料  
27 中，就增補契約書中之原告公司簽章欄位，係使用原告公司  
28 向臺中市政府留存之印鑑大小章，且鄧鴻吉亦有親自簽名  
29 （見本院卷二第165至168頁），可認原告承認該文件對外發  
30 生法律效果之意思。惟就原告公司與鹿鳴坊公司、百世科公  
31 司之租賃契約書，卻非使用上開印鑑章，與原告上開對外發

01 生法律效果意思之用印慣行不同，難認原告有同意系爭租賃  
02 契約之內容。且最終原告並未向陽信銀行古亭分行完成申辦  
03 貸款（見本院卷二第241頁），綜上所述，難認原告有承認  
04 並持系爭租約向陽信銀行古亭分行行使之意思，被告前開所  
05 辯難認有據。

06 3.被告另抗辯有為原告代墊原告美村路辦公室之搬遷、修繕、  
07 裝潢、租賃等費用，加上鹿鳴坊公司股東余仁濱對鄧鴻吉有  
08 人民幣7萬元之借款債權，被告對原告共有289萬2103元之債  
09 權，兩造因而約定較低之租金云云。然被告所提上開代墊費  
10 用列表為被告單方製作，並未經原告簽名或蓋章表示同意或  
11 確認（見本院卷一第141頁），形式上以觀並不足認為被告  
12 有實際為原告支出美村路辦公室相關費用，更無法證明兩造  
13 有因上開支出費用而約定較低租金之合意。又證人余仁濱證  
14 稱：「最初我與鄧鴻吉聯絡是在110年4月20日，我與鄧鴻吉  
15 聯繫過程中並沒有討論或提到租約，租約都是莊明惠處理  
16 的。我認為這是鹿鳴坊公司與鄧鴻吉之間的事情。莊明惠當  
17 時手頭沒有足夠款項，美村路裝修費用也是由我先墊付。這  
18 部分的裝修費用鹿鳴坊公司有表示從藝術品相關銷售費用扣  
19 除。至於對話紀錄中所說人民幣7萬元是鄧鴻吉在大陸私下  
20 和我的借款，與裝修費用無關」等語（見本院卷一第341至3  
21 43頁）。依證人余仁濱之證述可知，兩造間並未有基於代墊  
22 費用或借款而約定較低租金之約定。且余仁濱係於110年4月  
23 20日與鄧鴻吉開始有聯繫，被告更無從早於110年3月10日至  
24 12日簽約時，即可預知將來余仁濱與鄧鴻吉間之人民幣借  
25 款，而預先透過莊明惠與原告形成較低租金額之合意。被告  
26 前開主張，難認實在。

27 4.況倘若系爭租約存在，被告亦應依約按月給付租金1萬元予  
28 原告，然被告並未能提出任何給付租金之證明，亦與常理不  
29 合。且被告原係抗辯：「因代墊上開費用及余仁濱借款而約  
30 定較低之租金」（見本院卷一第121頁），後於本院詢問被  
31 告是否提出給付租金之證明時，又辯稱：「被告以代墊上開

01 費用及余仁濱借款共計2,892,103元抵銷系爭租約每月1萬  
02 元」（見本院卷二第420頁），前後陳述不一，亦未說明若  
03 已經結算而約定較低之租金額，為何又可重複將該債權用於  
04 抵銷後續租金。且依被告單方所提之存證信函及附件（見本  
05 院卷二第423至447頁），均未經原告簽名或蓋章確認，均難  
06 認原告有承認上開費用，並同意以租金債權抵銷。被告復未  
07 能提出舉證證明兩造間是否有上開合意，被告抗辯均難認實  
08 在。

09 5.至被告主張因租賃關係而按時繳納系爭房屋管理費及房屋  
10 稅，並提出系爭房屋111年4月至8月管理費收據、系爭房屋1  
11 09年之房屋稅繳款書等語（見本院卷一第197至199、215  
12 頁），然被告僅提出111年4月至8月共計5個月之管理費收  
13 據，惟包含被告所稱之租賃期間，即110年3月至111年3月、  
14 111年9月至12月間之管理費，被告並未繳納，此有系爭房屋  
15 所屬管理委員會出具之欠費查詢單可證（見本院卷一第233  
16 頁），上開客觀事證已與被告所述不符。又被告所提系爭房  
17 屋109年之房屋稅收據，其上並未紀載實際繳款人為何人，  
18 且被告所提為翻拍繳款收據之部分畫面，並非完整之收據  
19 （見本院卷一第215頁），反係原告所提之系爭房屋109年房  
20 屋稅繳款收據影本較為清晰完整（見本院卷一第87頁），故  
21 原告主張係原告自行繳納房屋稅，較為可採。況縱使被告持  
22 有系爭房屋109年之房屋稅繳款收據，仍不足以證明兩造間  
23 系爭租約存在。至被告所提原告寄發之房租水電費用請款單  
24 部分，經查：該請款單上並未提及被告或原告署名，且未見  
25 兩造任何一方之簽章確認（見本院卷一第223頁），難認製  
26 作該文書之人為原告。且該請款單明細係記載房租每月10萬  
27 元等語，亦與被告抗辯約定每月房租1萬元不符，被告上開  
28 所辯，難認實在。

29 6.況依鄧鴻吉與莊明惠於110年3月12日下午2時28分之對話紀  
30 錄，莊明惠表示：「我需要台灣愛迪生蓋章同意我用公益路  
31 設公司，等下我過去公司蓋章」，而鄧鴻吉立即回覆：「不

01 行」等語（見本院卷二第95頁），足認鄧鴻吉於110年3月12  
02 日已明確拒絕提供系爭房屋與被告使用，遑論出租系爭房  
03 屋。至被告抗辯林靜蘭於110年5月間有傳送「鹿鳴坊租...1  
04 1003」、「台灣百世科技租賃契約書11003」之PDF電子檔與  
05 莊明惠等語（見本院卷一第127頁），然僅依上開文件名  
06 稱，尚無法確認檔案內容為何。且兩造間亦可能就租賃標  
07 的、條件尚在磋商中，不足以證明兩造間就系爭房屋已有成  
08 立系爭租約之合意。另鄧鴻吉雖曾轉傳：「今天去看過學院  
09 預定地點，在美村路廣三SOGO後面那棟的七樓地點很好。室  
10 內實際可用面積有100坪，格局長方形，容易規劃，學院相  
11 關同仁看了也都覺得滿意。」之對話紀錄截圖與莊明惠後，  
12 緊接表示：「妳奧」等語。莊明惠回應：「妳奧？啥意  
13 思？」，並緊接傳送「所有權人同意書(愛迪生用印)」之電  
14 子檔。而鄧鴻吉再回復：「妳棒」等語（見本院卷一第137  
15 頁）。依上下文義脈絡可知，鄧鴻吉係針對上開截圖內容表  
16 示「妳棒」，因誤輸入為「妳奧」，而在莊明惠表示疑問  
17 後，重新表示其意思為「妳棒」，並非同意莊明惠所傳「所  
18 有權人同意書(愛迪生用印)」之電子檔之意思。以及110年8  
19 月22日莊明惠與鄧鴻吉之對話：「愛迪龍(即鄧鴻吉)：公司  
20 地下室我劃紅線的部份是我們學院」等語（見本院卷一第13  
21 0頁），足認於110年8月22日鄧鴻吉尚在與莊明惠討論系爭  
22 房屋之空間規劃，難認110年3月時，原告已將系爭房屋出租  
23 予鹿鳴坊公司、百世科公司。另就被告所提莊明惠與鄧鴻  
24 吉、莊明惠與林靜蘭間之其餘對話紀錄（見本院卷一第129  
25 至130、133至137、217至221頁、卷二第111至113），雖有  
26 論及空間擺設與裝潢進度，然並未提及兩造間之法律關係為  
27 何，無從僅憑此證明系爭租約存在。

28 7. 至被告抗辯就檢察官起訴莊明惠未經鄧鴻吉授權，盜蓋原告  
29 公司大小章而偽造系爭租約、系爭同意書之犯罪事實，業經  
30 系爭刑事案件判決無罪，足認系爭租約為真正等語。惟按刑  
31 事偵查或訴訟程序因將剝奪被告之身體自由、財產或生命，

01 採取嚴格之舉證標準及證據法則，其認定事實所憑證據，無  
02 論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須達於通常一般人  
03 均不致有所懷疑，而得確信為真實之程度，始得為有罪之認  
04 定，倘其證明尚未達到此一程度，尚有合理之懷疑存在時，  
05 即應為無罪之判決。而民事訴訟乃在解決私權糾紛，就證據  
06 之證明力採取相當與可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之  
07 人，就其利己事實之主張為相當之證明，具有可能性之優  
08 勢，即非不可採信。是民事法院依舉證責任分配、經驗法則  
09 及論理法則認定事實，自不受刑事判決拘束。經查，系爭刑  
10 事判決係因檢察官除證人即告訴人鄧鴻吉之指述外，其餘證  
11 人證述以及監視器錄影畫面尚不足以作為補強證據，因認莊  
12 明惠犯罪尚屬不能證明，而為無罪之諭知（見本院卷二第39  
13 0至397頁）。然系爭刑事判決並未認定系爭租約係真正，而  
14 就民事事件之舉證責任分配，本件應由被告舉證系爭租約之  
15 真正，依上所述，被告前開所提證據均未足以證明兩造間系  
16 爭租約為真正，被告抗辯基於租賃關係合法占用系爭房屋云  
17 云，即難認有據。

18 (二)被告另抗辯基於使用借貸契約使用系爭房屋等語。經查：鄧  
19 鴻吉於另案民事遷讓房屋事件證述：「我於109年11月21日  
20 認識莊明惠，莊明惠跟我說她手上握有國發、綠能基金，可  
21 幫公司做增資，莊明惠在110年1月份說她要進來幫忙做公司  
22 增資，要求我們給她一間小辦公室就在系爭房屋，我就給她  
23 一間約2、3坪的小辦公室，後來她所說的國發、綠能基金的  
24 增資完全沒有做，至110年7月份，我請莊明惠離開系爭房  
25 屋，她沒走而霸佔，結果是一場騙局。」等語（見本院卷一  
26 第180頁），足認原告至多僅同意被告於110年1月間使用系  
27 爭房屋約2-3坪之小辦公室空間。被告復未能提出舉證證明  
28 兩造間於110年7月1日至111年6月15日間就系爭房屋有使用  
29 借貸之合意，被告前開所辯，難認實在。

30 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
31 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該

01 利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情  
02 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條  
03 分別定有明文。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得  
04 之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量  
05 標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年  
06 度台上字第715號判決意旨參照）。次按土地法第97條關於  
07 基地租金上限之規定，僅適用於城市地方供住宅用之房屋，  
08 如係供營業用之房屋，承租人得以享受商業上之特殊利益，  
09 其租金自不受該規定之限制（最高法院112年度台上字第285  
10 2號判決參照）。又按數人負同一債務，明示對於債權人各  
11 負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶  
12 債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明  
13 文。

14 1. 經查，系爭房屋於110年7月1日至111年6月15日間之所有權  
15 人為原告，鹿鳴坊公司、百世科公司於上開期間，無正當法  
16 律權源，共同占用系爭房屋全部，並且將公司營業登記地址  
17 設定在系爭房屋，原告依民法第179條之規定請求鹿鳴坊公  
18 司、百世科公司返還上開期間占用系爭房屋相當於租金之不  
19 當得利，自屬有據。惟連帶債務之成立，以當事人明示或法  
20 律有規定者為限，原告聲明鹿鳴坊公司、百世科公司應連帶  
21 返還上開不當得利，然欠缺法律規定應負連帶責任之依據，  
22 兩造間亦無契約明定，原告請求鹿鳴坊公司、百世科公司應  
23 連帶返還，並無理由。

24 2. 至莊明惠為鹿鳴坊公司之法定代理人，並未設籍於系爭房屋  
25 （見司促卷第73頁），且依被告於另案民事遷讓房屋事件中  
26 提出之系爭房屋使用狀況之照片以觀（見本院卷一第102至1  
27 06頁、另案卷第243至273頁），系爭房屋明顯係供作為公司  
28 之營業所在，故而系爭房屋雖係由莊明惠經營鹿鳴坊公司之  
29 公司業務，然莊明惠係因身為鹿鳴坊公司負責人而在系爭房  
30 屋工作，非直接占用系爭房屋之人，是原告依民法第179條  
31 之規定，請求莊明惠返還相當租金之不當得利，即非有據。

- 01 3.鹿鳴坊公司、百世科公司均共同占用系爭房屋，並將公司營  
02 業地址設定在系爭房屋等情，此為兩造所不爭執（見本院卷  
03 二第332頁），系爭房屋租金數額自不受土地法第97條第1項  
04 規定限制。鹿鳴坊公司、百世科公司雖抗辯未實際在系爭房  
05 屋營業云云，惟查，依鹿鳴坊公司臉書粉絲專業貼文、鹿鳴  
06 坊公司Youtube介紹影片截圖均顯示鹿鳴坊公司確實在系爭  
07 房屋為營業活動，以及鹿鳴坊公司、百世科公司在另案民事  
08 遷讓房屋事件自陳：共用系爭房屋A區、倉庫及會計室等  
09 語，並檢附辦公室使用現況照片（見司促卷第47、51至52  
10 頁、本院卷一第100至106頁、另案卷第240、245至273  
11 頁），被告上開所辯，顯與客觀事證不符，難認可採。
- 12 4.本院依系爭房屋之位置、工商繁榮程度、使用人之經濟價  
13 值、所受利益及與臨近租金相比較等情事（最高法院68年台  
14 上字第3071號、88年度台上字第1894號判決參照），審酌系  
15 爭房屋地址為臺中市西區公益路223號地下1樓，附近多為大  
16 樓及公寓大廈，商店林立，且鄰近國立自然科學博物館、臺  
17 中市民廣場、勤美誠品綠園道、商家林立，為城市藝文商業  
18 空間，交通便利，此有GOOGLE地圖可查（見本院卷二第479  
19 頁）。另系爭房屋經本院囑託正心不動產估價師聯合事務所  
20 鑑定，以110年3月為價格日期，將系爭房屋作為畫廊、藝術  
21 空間使用，經「租賃實例比較法」、「積算法」評定系爭房  
22 屋月租金單價為每坪434元，乘上租賃面積440.50坪，可得  
23 月租金總價為19萬1,177元，以此計算110年3月1日至111年6  
24 月15日月租金加總為296萬3,244元。惟考慮到系爭房屋部分  
25 牆面漏水問題及冷氣空調修繕，估計修繕費用共計為14萬2,  
26 205元，故價格日期當時之總租金扣除修繕費用後，可得租  
27 金總價為282萬1,039元，此有事務所鑑定報告可參（見不動  
28 產估價報告書第54頁），此金額亦為原告所不爭執（見本院  
29 卷二第264頁），應屬可採。被告雖抗辯租金過高云云，惟  
30 並未具體指出鑑定報告所憑據之鑑定方法、基礎事實有何違  
31 誤之處，難認可採。

01 5.綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求鹿鳴坊公司、  
02 百世科公司共同給付282萬1,039元，為有理由，應予准許，  
03 逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

04 (四)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補  
05 債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明  
06 文。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡，未  
07 實際發生之損害尚不得請求賠償，不確實發生之損害，自亦  
08 不得請求賠償（最高法院94年度台上字第946號判決意旨參  
09 照）。原告雖另以侵權行為之法律關係請求被告連帶賠償租  
10 金損害等語，然依鄧鴻吉於另案民事遷讓房屋事件證稱：

11 「莊明惠在110年1月份說她要進來幫忙做公司增資，要求我  
12 們給她一間小辦公室就在系爭房屋，我就給她一間約2、3坪  
13 的小辦公室，後來她所說的國發、綠能基金的增資完全沒有  
14 做，至110年7月份，我請莊明惠離開系爭房屋，她沒走而霸  
15 佔，結果是一場騙局。」等語（見本院卷一第180頁），足  
16 認被告最初係徵得原告同意而占有系爭房屋，被告所為是否  
17 符合侵權行為要件，未經原告舉證證明，且原告亦未提出系  
18 爭房屋之出租計畫，或舉證證明其實際受有如何程度之損害  
19 及損害金額，原告依民法侵權行為之法律關係請求被告負連  
20 帶賠償責任，即無理由。

21 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
24 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
26 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
27 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、  
28 第203條分別定有明文。查原告請求鹿鳴坊公司、百世科公  
29 司返還不當得利，核屬無確定期限之債。原告、鹿鳴坊公司  
30 均同意以111年8月12日作為利息起算日（見本院卷一第69  
31 頁），百世科公司於111年12月2日收受追加起訴狀繕本（見

01 本院卷一第145頁)，原告請求鹿鳴坊公司自111年8月12日  
02 起，百世科公司自111年12月3日起，均至清償日止，按週年  
03 利率百分之5計算之利息，即屬有據。逾此部分之利息，則  
04 無理由。

05 五、綜上所述，原告依民法關於不當得利之法律關係，請求鹿鳴  
06 坊公司、百世科公司給付原告282萬1,039元，及鹿鳴坊公司  
07 自111年8月12日起，百世科公司自111年12月3日起，均至清  
08 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
09 許。至原告其餘請求，為無理由，應予駁回。

10 六、本件兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，  
11 經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其  
12 餘之訴既經駁回，此部分假執行之聲請亦失所依據，應併予  
13 駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
15 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1  
17 項。

18 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

19 民事第四庭 審判長法官 王怡菁

20 法官 董庭誌

21 法官 謝佳諮

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
24 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

26 書記官 張峻偉