

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3107號

原告即反訴

被告 廖顯洲

訴訟代理人 陳建三律師

被告即反訴

原告 賴文祿即百克機車行

邱妙津即津祿輪業行

上列二人共同

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

上列二人共同

複代理人 陳伶慈

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告賴文祿即百克機車行應將門牌號碼臺中市○○區○○○路0段00號建物全部、被告邱妙津即津祿輪業行應將門牌號碼臺中市○○區○○○路0段00號建物如附圖2所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)部分，回復如附圖1所示。被告賴文祿即百克機車行並應將門牌號碼臺中市○○區○○○路0段00號建物全部騰空遷讓返還予原告；被告邱妙津即津祿輪業行應將門牌號碼臺中市○○區○○○路0段00號建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分（總計面積472.86平方公尺）騰空遷讓返還予原告。

二、被告賴文祿即百克機車行應自民國111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原告新臺幣60,000元。

三、被告邱妙津即津祿輪業行應自民國111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原告新臺幣33,000元。

01 四、主文第2、3項所示自民國111年11月1日起至騰空返還系爭建
02 物之日止，按月給付原告新臺幣33,000元部分之給付，如被
03 告二人任一人為給付，他被告於已給付範圍內免付給付義
04 務。

05 五、被告邱妙津即津祿輪業行應將占用坐落臺中市○○區○○段
06 0000地號土地如附圖2所示編號1501(D)部分（總計面積15.2
07 5平方公尺）騰空返還予全體共有人

08 六、原告其餘之訴駁回。

09 七、訴訟費用百分之55由被告連帶負擔，其餘部分由被告賴文祿
10 即百克機車行負擔。

11 八、本判決第一、二項於原告以新臺幣180,278元為被告賴文祿
12 即百克機車行供擔保後，得假執行。

13 九、本判決第一、三、四項於原告以新臺幣99,153元為被告邱妙
14 津即津祿輪業行供擔保後，得假執行。

15 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 ㄟ反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 ㄚ反訴訴訟費用由反訴原告各自負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
21 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情事
22 變更而以他項聲明代最初之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟
23 之終結者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實
24 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第
25 255條第1項但書第2、3、4、7款、第256條定有明文。查原
26 告原以賴文祿即百克機車行為被告提起訴訟，並聲明：「(一)
27 被告應將臺中市○○區○○路0段00號建物（下稱系爭建
28 物）回復如附圖1所示，並將系爭建物遷讓返還予原告。(二)
29 被告應自民國111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，
30 按月給付原告新臺幣（下同）60,000元。」（見本院卷一第
31 11頁），嗣原告收受邱妙津即津祿輪業行於111年11月1日寄

01 發之存證信函，表示其係以自己意思占有系爭建物2分之1，
02 遂追加邱妙津即津祿輪業行為被告，以112年1月9日民事聲
03 明追加暨準備狀變更其聲明為：「(一)被告賴文祿即百克機車
04 行、邱妙津即津祿輪業行（下合稱被告2人）應將系爭建物
05 回復如附圖1所示，並將系爭建物遷讓返還予原告。(二)被告
06 賴文祿即百克機車行應自111年11月1日起至騰空交還系爭建
07 物之日止，按月給付原告60,000元。(三)被告邱妙津即津祿輪
08 業行應自111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月
09 給付原告60,000元。(四)前開第2、3項聲明，如被告2人任一
10 人為給付，他被告於給付範圍內免除給付義務。」（見本院
11 卷一第75、76頁），核原告變更之訴，與原訴請求之基礎事
12 實均屬同一，且係因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，
13 亦無礙被告2人之防禦及訴訟之終結，依上開規定，應予准
14 許。原告復於地政機關測量後變更聲明為：「(一)被告2人應
15 將系爭建物回復如附圖1所示。賴文祿即百克機車行並應將
16 系爭建物全部騰空遷讓返還予原告；邱妙津即津祿輪業行應
17 將臺中市大里地政事務所112年10月26日土地複丈成果圖
18 （下稱附圖2）所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)部分
19 （總計面積472.86平方公尺）騰空遷讓返還予原告。(二)賴文
20 祿即即百克機車行應自111年11月1日起至騰空交還系爭建物
21 之日止，按月給付原告60,000元。(三)邱妙津即津祿輪業行應
22 自111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原
23 告33,000元。(四)前開第2、3項聲明，如被告2人任一為給
24 付，他被告於給付範圍內免除給付義務。(五)邱妙津即津祿輪
25 業行應將附圖2所示編號1501(D)部分（總計面積15.25平方
26 公尺）騰空返還予全體共有人。」（本院卷二第115至116
27 頁），原告所為第1項聲明之變更係就地政機關實際測量結
28 果為確認，未變更訴訟標的，僅係補充、更正事實上之陳
29 述，非為訴之變更；原告所為第3項聲明之變更核屬減縮應
30 受判決事項之聲明；原告所為第5項聲明之變更與原訴基礎
31 事實均屬同一，揆諸前揭規定，均應予准許。

01 二、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他
02 法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同
03 種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之
04 人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分
05 別設有明定。被告2人分別於112年1月9日、112年8月30日具
06 狀提起反訴，依民法第179條之規定，分別請求原告給付19
07 4,000元本息、204,000元本息（本院卷一第95頁、第381
08 頁），賴文祿即百克機車行並於審理中擴張聲明為206,100
09 元（本院卷一第537頁），係主張因系爭租約及系爭續約存續
10 期間，被告2人以代扣繳義務人身分為反訴被告代扣繳綜合
11 所得稅款，致反訴被告受有不當得利，其內容與原告本訴請
12 求之標的及防禦方法有牽連關係，被告2人提起反訴及賴文
13 祿即百克機車行所為聲明之擴張，核與上開規定相符，均應
14 准許。

15 貳、實體方面：

16 一、兩造主張及答辯：

17 (一)本訴部分：

18 1.原告主張：原告於102年11月1日將系爭建物出租予賴文祿即
19 百克機車行作為廠房使用，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系
20 爭租約），雙方約定每月租金新臺幣（下同）60,000元，租
21 賃期間自102年11月1日至108年10月31日止，賴文祿即百克
22 機車行於交還系爭建物時應負回復原狀之責即如附圖1交付
23 前之系爭建物現況照片所示；嗣於108年11月1日原告又與賴
24 文祿即百克機車行簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭續約），
25 將租金調整為每月63,000元，租賃期間自108年11月1日至11
26 1年10月31日止，賴文祿即百克機車行於交還系爭建物時應
27 負回復原狀之責即如附圖1交付前之系爭建物現況照片所
28 示。原告於租約到期前之111年2月21日寄發存證信函告知賴
29 文祿即百克機車行期滿不再續租，然系爭續約租期屆滿後，
30 賴文祿即百克機車行仍未將系爭建物騰空返還原告，系爭續
31 約既已因租期屆滿而終止，賴文祿即百克機車行即無占有使

01 用系爭建物之合法權源；又賴文祿之配偶邱妙津即津祿輪業
02 行於111年11月1日寄發存證信函，告知其以自己意思占有系
03 爭建物之2分之1，然原告未曾與邱妙津即津祿輪業行簽訂任
04 何契約，亦未曾同意其使用系爭建物如附圖2所示編號1501
05 (B)、1502(E)、1503(F)部分（總計面積472.86平方公尺）
06 及系爭建物旁如附圖2所示編號1501(D)之防火巷（面積15.2
07 5平方公尺），該部分係坐落臺中市○○區○○段0000地號
08 土地(下稱系爭土地)，系爭土地為原告及訴外人廖翰廷、廖
09 哲偉所共有，邱妙津即津祿輪業行占用系爭建物及防火巷並
10 無合法權源，則原告自得依民法第767條第1項前段及中段、
11 第455條之規定及系爭續約之約定請求賴文祿即百克機車行
12 將系爭建物回復如附圖1之原狀後返還予原告、依民法第767
13 條第1項前段及中段之規定請求邱妙津即津祿輪業行將系爭
14 建物回復如附圖1之原狀後返還予原告，及返還所占用如附
15 圖2所示編號1501(D)之土地予全體共有人，另被告2人係本
16 於個別原因無權占用系爭建物，無法律上原因受有相當租金
17 不當得利致原告受有無法使用系爭建物之損害，被告2人各
18 對原告負全部給付義務，原告同意以月租金60,000元向賴文
19 祿即百克機車行、以月租金33,000元（依其占用面積之比例
20 計算）向邱妙津即津祿輪業行請求相當租金之不當得利，就
21 占用系爭建物如附圖2所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)
22 部分之相當租金不當得利33,000元部分，被告人任1人為給
23 付，他被告於給付範圍內免給付義務，爰依系爭續約第9
24 條、民法第767條第1項前段、中段、第455條、第179條規定
25 提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告2人應將系爭建物回復
26 如附圖1所示。賴文祿即百克機車行並應將系爭建物全部騰
27 空遷讓返還予原告；邱妙津即津祿輪業行應將附圖2所示編
28 號1501(B)、1502(E)、1503(F)部分（總計面積472.86平方
29 公尺）騰空遷讓返還予原告。(二)賴文祿即百克機車行應自
30 111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原告
31 60,000元。(三)邱妙津即津祿輪業行應自111年11月1日起至騰

01 空交還系爭建物之日止，按月給付原告33,000元。(四)前開第
02 2、3項聲明，如被告二人任一人為給付，他被告於給付範圍
03 內免除給付義務。(五)邱妙津即津祿輪業行應將附圖2所示編
04 號1501(D)部分（總計面積15.25平方公尺）騰空返還予全體
05 共有人。(六)原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 2.被告2人則以：賴文祿與邱妙津為夫妻關係，2人同住並一同
07 經營百克機車行、津祿輪業行，原告曾於000年00月間以口
08 頭與邱妙津即津祿輪業行約定，以每月租金30,000元將系爭
09 建物如附圖2所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)部分出租
10 予邱妙津即津祿輪業行作為經營重機維修使用，並未有租賃
11 期限之合意，原告另出具房屋使用同意書供邱妙津即津祿輪
12 業行將系爭建物登記為營業地址，邱妙津即津祿輪業行並依
13 約給付租金，嗣108年11月起原告與賴文祿即百克機車行、
14 邱妙津即津祿輪業行約定租金每月各為33,000元、30,000
15 元，自109年6月後租金變更為每月各為30,000元，是邱妙津
16 即津祿輪業行就系爭建物如附圖2所示編號1501(B)、1502
17 (E)、1503(F)部分為有權占有，賴文祿即百克機車行僅占有
18 系爭建物如附圖2所示編號1501(A)部分，則原告請求賴文祿
19 即百克機車行返還系爭建物之全部及給付相當於租金之不當
20 得利超過30,000元部分均無理由等語資為抗辯。並聲明：原
21 告之訴駁回。

22 (二)反訴部分：

23 1.反訴原告賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行(下合
24 稱反訴原告2人)主張：賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿
25 輪業行本應自租金中為反訴被告扣繳所得稅後，再將剩餘租
26 金給付反訴被告，然反訴原告2人自106年1月至111年8月均
27 繳足租金，並未自租金中扣繳所得稅，而反訴原告2人又基
28 於扣繳義務人身分，分別為反訴被告補繳扣繳所得稅額206,
29 100元、204,000元，使身為納稅義務人之反訴被告免除繳納
30 所得稅之義務，反訴被告受有與該等補繳扣繳所得稅額同額
31 之金錢利益致反訴原告受有損害，爰依民法第179條規定提

起反訴等語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告賴文祿即百克機車行206,100元及自112年1月10日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)反訴被告應給付反訴原告邱妙津即津祿輪業行204,000元及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

2.反訴被告則以：依系爭租約第16條、系爭續約第15條分別約定，雙方合意租賃期間之綜合所得稅由賴文祿即百克機車行負擔，是反訴原告2人負擔相關稅賦，反訴被告並無不當得利等語資為抗辯。並聲明：反訴駁回。

三、法院偕同兩造整理不爭執事項並簡化爭點如下：（見本院卷一第331至332、375頁）

(一)不爭執事項：

1.原告於102年11月1日將系爭建物出租予賴文祿即百克機車行作為廠房使用，並簽立系爭租約，系爭租約載明每月租金60,000元，租賃期間自102年11月1日至108年10月31日，賴文祿即百克機車行於交還房屋時應負責回復原狀，並以附圖1即交付前之系爭建物現況照片(本院卷一第21頁)作為附件。原告與賴文祿即百克機車行嗣於108年11月1日簽訂系爭續約，系爭續約載明將租金調整為每月63,000元，租賃期間自108年11月1日至111年10月31日止，賴文祿即百克機車行並應於交還房屋時應負責回復原狀，再續用交付前之系爭建物現況照片作為附件。

2.系爭續約之租約到期前，原告於111年2月21日寄發存證信函告知賴文祿即百克機車行期滿不再續租。

3.邱妙津即津祿輪業行於111年11月1日寄發存證信函告知原告以每月30,000元向原告承租系爭建物2分之1，並依法扣繳10%、2.11%二代健保補充保費後，實際支付租金26,367元。

4.自系爭續約租期屆滿後之111年11月1日起，賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行仍占有系爭建物，未將系爭建物騰空返還原告。

01 5.賴文祿即百克機車行自106年5月至111年8月以扣繳義務人身
02 分，補繳如繳款書（見本院卷一第163至289頁）所示之所得
03 稅共194,100元。

04 6.原告與賴文祿即百克機車行簽訂系爭租約前，系爭建物狀況
05 如交付前之系爭建物現況照片（本院卷一第21頁）所示，系爭
06 建物內並無隔間。

07 (二)爭點：

08 1.賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行占有系爭建物是
09 否有合法權源？

10 2.原告依民法第455條、767條第1項規定、系爭續約第9條請求
11 賴文祿即百克機車行、民法第767條第1項規定請求邱妙津即
12 津祿輪業行自系爭建物遷出，並騰空系爭建物後將建物返還
13 原告，有無理由？

14 3.原告依民法第179條請求賴文祿即百克機車行、邱妙津即津
15 祿輪業行給付相當於租金之不當得利每月60,000元，有無理
16 由？

17 4.原告請求邱妙津即津祿輪業行應將附圖2所示編號1501(D)部
18 分（總計面積15.25平方公尺）騰空返還予全體共有人，有
19 無理由？

20 5.反訴原告2人依民法第179條之規定，請求反訴被告分別給付
21 206,100元本息及204,100元本息，有無理由？

22 四、本院之判斷：

23 (一)本訴部分：

24 1.原告依民法第455條、767條第1項之規定及系爭續約第9條之
25 約定，請求賴文祿即百克機車行、民法第767條第1項規定請
26 求邱妙津即津祿輪業行自系爭建物遷出，並騰空系爭建物後
27 將建物返還原告，為有理由：

28 (1)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
29 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人；所有人對於無權
30 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權
31 者，得請求除去之，民法第455條、第767條第1項定有明

01 文。又對於物有事實上管領之力者為占有人；地上權人、農
02 育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類
03 似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有
04 人，此觀民法第940條、第941條之規定自明。出租人係經由
05 承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人。同
06 法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還
07 之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最
08 高法院82年度台上字第1178號、87年度台上字第946號判決
09 參照）。

10 (2)系爭建物之租賃關係僅存在原告與賴文祿即百克機車行間，
11 邱妙津即津祿輪業行占有系爭建物如附圖2編號1501(B)、15
12 02(E)、1503(F)所示部分，自始即屬無權占有：

13 ①原告將系爭建物出租予賴文祿即百克機車行，雙方陸續簽訂
14 系爭租約及系爭續約，並約明租期屆滿後賴文祿即百克機車
15 行負有將系爭建物回復如附圖1所示原狀之義務，而系爭續
16 約之租約到期前，原告於111年2月21日寄發存證信函告知賴
17 文祿即百克機車行期滿不再續租等情，為兩造所不爭執，並
18 有系爭租約、系爭續約、系爭建物現況照片及存證信函影本
19 為證(本院卷一第21頁、第25至33頁、第34至43頁、第45至4
20 9頁)，又經本院會同兩造及臺中市大里地政事務所人員前往
21 系爭建物履勘測量，發現系爭建物為近似長方形之鐵皮建
22 物，短邊鄰臺中市大里區環中東路7段(尚有台74快速道
23 路)，長邊鄰環中東路7段20巷，大門均開在鄰20巷側，系爭
24 建物近環中東路7段部分由百克機車行使用，以矽酸鈣板隔
25 間隔出辦公室及牆面，放置機車及輪框等零件，牆壁設置小
26 門可通往津祿輪業行。津祿輪業行在系爭建物遠離環中東路
27 7段之一側，內有待維修之機車及相關零件，津祿輪業行以
28 鐵板隔出二樓，二樓放置收藏陳舊機車及零件，牆面也掛有
29 零件，臨國光路，國光路尚有各式店家，系爭建物旁均屬營
30 業使用，交通及生活便利，津祿輪業行後方防火巷有後方建
31 物之增建鐵皮建物，自百克機車行與津祿輪業行隔門中之後

門可通往後方防火巷，防火巷內有水塔及旁之系爭建物增建部分，防火巷放置數台拆除部分零件之機車等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可證(本院卷二第59至64頁、第73至第103頁)，復有附圖可參(本院卷二第109頁)，此部分事實堪信為真。

②被告2人固抗辯：系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分，已經原告於102年11月起出租予邱妙津即津祿輪業行，兩造並約定賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行應給付之租金分別為每月33,000元、30,000元，自109年6月後租金變更為每月各為30,000元云云，然遭原告否認，自應由被告2人就此部分事實負舉證責任。查：

①原告與賴文祿即百克機車行簽訂系爭租約與系爭續約等情業如前述，而系爭租約與系爭續約之租賃標的均係系爭建物全部，有系爭租約與系爭續約影本可憑(本院卷一第27頁、第37頁)，是若原告於102年11月起即將系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分出租予邱妙津即津祿輪業行，則原告斷無與賴文祿即百克機車行於108年11月1日仍就系爭建物之全部再行簽訂系爭續約之可能，且賴文祿與邱妙津為夫妻關係，賴文祿於簽約時亦可即時提出異議，然雙方仍簽訂系爭續約，顯見系爭建物之租約乃存在於原告與賴文祿即百克機車行間。又依邱妙津於本院會同兩造至現場履勘測量時所提出之房租收款紀錄以觀，系爭建物之租金自102年11月起至103年8月5日止及105年5月5日，均係以現金60,000元1筆給付予原告，且經原告簽收，簽收紀錄上未曾有給付人包含賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行之記載(本院卷二第65至71頁)，而被告2人自認：賴文祿與邱妙津夫妻2人平時同住，且一同經營百克機車行、津祿輪業行，系爭建物內之隔間係賴文祿委請裝潢工班施作等情(本院卷二第45至46頁)，足見系爭租約、系爭續約係由原告與賴文祿即百克機車行簽訂，而實際履約事項亦會由邱妙津代為處理，則

系爭建物之租金既長期均以1筆全部給付，益徵系爭租約、系爭續約之租賃關係僅存在於原告與賴文祿即百克機車行間，是被告2人辯稱：原告於102年11月起將系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分另行出租予邱妙津即津祿輪業行云云，顯無可採。

②被告2人固提出邱妙津與原告之LINE對話紀錄(下稱系爭對話紀錄)、被告2人之財政部中區國稅局各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書、補繳各類所得扣繳稅額繳款書及第一銀行代收款項收款證明暨手續費收據、及房屋使用同意書(下稱系爭房屋使用同意書)影本為證(本院卷一第111至142頁、第143至161頁、第163至289頁、第311至312頁、第385至535頁、第539至545頁)，然系爭對話紀錄雖顯示邱妙津就系爭建物之租金於109年2月至5月間，每月分別給33,000元、30,000元，嗣於109年6月起至111年10月止，每月分別給付30,000元、30,000元予原告，惟並未明確表示係分別為賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行支付租金，且各該租金均係自同一帳戶轉帳予原告，參以系爭建物之租金自102年11月起至103年8月5日止及105年5月5日，均係以現金60,000元1筆給付予原告乙節已如前述，自難僅憑邱妙津自109年6月起拆分2筆轉帳支付租金之情，遽認原告就系爭建物分別與賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行訂定租賃契約；再原告於系爭對話紀錄中稱邱妙津為「老闆娘」(本院卷一第142頁)，及被告自認系爭建物出租予賴文祿即百克機車行時，其內並無隔間，當時屋況如附圖1所示，而系爭建物內之隔間係賴文祿委請裝潢工班施作，復賴文祿與邱妙津一同經營百克機車行、津祿輪業行等節業如前述，足見原告因認邱妙津代賴文祿處理系爭租約事宜而未就邱妙津分2筆轉帳支付租金之情提出異議，並非默認其與賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行間均存有租賃契約甚明，自難僅憑邱妙津片面將租金拆分為2筆給付，遽認原告與邱妙津即津祿

01 輪業行就系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503
02 (F)所示部分另有租賃契約存在。而各類所得扣繳暨免扣
03 繳憑單申報書乃係由賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿
04 輪業行自行申報，自難僅憑賴文祿即百克機車行、邱妙津
05 即津祿輪業行片面申報之結果，遽認原告與賴文祿即百克
06 機車行、邱妙津即津祿輪業行均存在租賃關係。至原告已
07 否認邱妙津即津祿輪業行辦理營業登記時所提出之系爭房
08 屋使用同意書為其所簽名、蓋印，而被告自認系爭房屋使
09 用同意書並非由賴文祿、邱妙津所書寫製作，是津祿輪業
10 行設立時委請記帳士林寶鳳處理之事項之一，但邱妙津並
11 未授權林寶鳳製作系爭房屋使用同意書等語(本院卷一第3
12 73至374頁、卷二第46頁)，是被告2人迄未能舉證證明系
13 爭房屋使用同意書為原告所簽名、蓋印或原告層授權他人
14 簽名、蓋印，亦難僅憑系爭房屋使用同意書遽認原告與邱
15 妙津即津祿輪業行間有租賃關係存在。故被告2人此部分
16 抗辯，洵無足採。

17 ③被告2人迄未能舉證證明邱妙津即津祿輪業行就系爭建物
18 如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分與原告
19 有租賃關係存在，亦未能舉證證明其有何占有、使用該部
20 分建物之合法權源，自屬無權占有。

21 ④綜上所述，賴文祿即百克機車行因系爭租約、系爭續約取得
22 系爭建物之合法占有、使用權源，賴文祿並雇工於系爭建物
23 內施做隔間後，將系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502
24 (E)、1503(F)所示部分令與原告並無租賃關係存在之邱妙津
25 即津祿輪業行占有、使用，顯見賴文祿即百克機車行與邱妙
26 津即津祿輪業行間就系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502
27 (E)、1503(F)所示部分有類似租賃之關係存在，是依民法第
28 941條之規定，邱妙津即津祿輪業行固為該部分之直接占有
29 人，惟賴文祿即百克機車行就該部分亦屬間接占有人。而系
30 爭續約之租約到期前，原告於111年2月21日寄發存證信函告
31 知賴文祿即百克機車行期滿不再續租，而自系爭續約租期屆

01 滿後之111年11月1日起，賴文祿即百克機車行、邱妙津即津
02 祿輪業行仍占有系爭建物，未將系爭建物騰空返還原告等
03 情，為兩造所不爭執，是原告已以存證信函表示系爭續約到
04 期後不再續租，而賴文祿即百克機車行於系爭續約所定租期
05 屆滿後，迄至本件言詞辯論終結前仍占有系爭建物，並將系
06 爭建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分，
07 以類似租賃關係令邱妙津即津祿輪業行占有、使用，均屬無
08 權占有。是原告分別依民法第455條、第767條第1項之規定
09 請求賴文祿即百克機車行，依民法第767條第1項之規定請求
10 邱妙津即津祿輪業行分別將系爭建物、系爭建物如附圖2所
11 示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分恢復如交付前
12 之系爭建物現況照片所示無隔間之狀態，並分別將系爭建
13 物、系爭建物如附圖2所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)
14 部分騰空返還原告，為有理由，應予准許。至原告請求邱妙
15 津即津祿輪業行應將系爭建物如附圖2所示編號1501(A)所
16 示部分恢復如附圖1所示原狀即無隔間之狀態部分，因邱妙津
17 即津祿輪業行並非系爭續約之契約當事人，亦未占用該部分
18 建物，原告此部分請求自屬無據，不應准許。

19 **2.原告請求賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行給付占**
20 **有系爭建物之相當於租金之不當得利部分，為有理由：**

21 ①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
22 受利益，致他人受有損害為條件，故得請求返還之範圍，應
23 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無
24 權占有他人土地，可能獲得相當租金之利益為社會通常之觀
25 念（最高法院85年度台上字第45號判決、61年台上字第1695
26 號判例參照）。

27 ②原告已以存證信函表示系爭續約到期後不再續租，而賴文祿
28 即百克機車行於系爭續約所定租期屆滿後，迄至本件言詞辯
29 論終結前仍占有系爭建物，並將系爭建物如附圖2編號1501
30 (B)、1502(E)、1503(F)所示部分，以類似租賃關係令邱妙
31 津即津祿輪業行占有、使用，是被告2人自111年11月1日起

01 即共同無權占有系爭建物，獲得相當於租金之利益，並致原
02 告無法使用、收益而受有損害，故原告請求被告2人自111年
03 1月1日起至返還系爭建物止，給付系爭建物相當於租金之不
04 當利得，核屬有據。本件系爭租約所定租金為每月60,000
05 元，系爭租約將租金調漲為每月63,000元為兩造所不爭執，
06 本院審酌系爭建物臨臺中市大里區環中東路7段(尚有台74快
07 速道路)，近國光路，國光路尚有各式店家，而系爭建物旁
08 均屬營業使用，交通及生活便利(本院卷二第59至64頁)，及
09 邱妙津即津祿輪業行所占有、使用之系爭建物如附圖2編號1
10 501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分，約為系爭建物面積之
11 55% (計算式：賴文祿即百克機車行占用面積為385.43平方
12 公尺，邱妙津即津祿輪業行占用面積為472.86平方公尺《5
13 2.38+225.12+195.36=472.86》，系爭建物總面積為858.
14 29平方公尺《385.43+472.86=858.29》，邱妙津即津祿輪
15 業行占用面積比例為472.86÷858.29=0.55，小數點後二位
16 以下四捨五入)，是認原告請求賴文祿即百克機車行、邱妙
17 津即津祿輪業行自111年1月1日起至返還系爭建物止，分別
18 按月給付60,000元、33,000元(計算式：60,000×55%=33,0
19 00)，乃屬適當，應予准許。

20 ③又按不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共
21 同不當得利人應連帶負返還責任之規定，故同時有多數利得
22 人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任。查
23 賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行分別以間接占有
24 及直接占有之方式，無權占有系爭建物如附圖2所示編號150
25 1(B)、1502(E)、1503(F)部分，無權占有系爭建物如附圖2
26 所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)部分所生之相當於租
27 金不當得利之利益重疊同一，對於原告所負債務在客觀上給
28 付目的同一，故就系爭建物如附圖2所示編號1501(B)、1502
29 (E)、1503(F)部分，被告一人如為給付，另一人對已給付部
30 分債務即應免其責任，此部分主張為有理由。

31 3.原告請求邱妙津即津祿輪業行應將附圖編號1501(D)所示部

01 分（總計面積15.25平方公尺）騰空返還予全體共有人，為
02 有理由：

03 附圖編號1501(D)所示部分防火巷內堆放有津祿輪業行所有
04 之機車等情，業據邱妙津即津祿輪業行於現場履勘測量時自
05 認(本院卷二第64頁)，該防火巷坐落於系爭土地，並非系爭
06 建物之一部分，而系爭土地為原告與廖翰廷、廖哲瑋所共
07 有，此有附圖及系爭土地之土地登記第一類謄本可參(本院
08 卷二第109頁、第121頁)，邱妙津即津祿輪業行迄未能舉證
09 證明有何占有使用該防火巷之合法權源，自屬無權占有，是
10 原告請求邱妙津即津祿輪業行應將附圖編號1501(D)所示部
11 分（總計面積15.25平方公尺）騰空返還予全體共有人，為
12 有理由，應予准許。

13 (二)反訴部分：

14 1.按民法第427條所謂就租賃物應納之稅捐由出租人負擔並非
15 強制規定，當事人不妨為相反之約定（最高法院65年度台上
16 字第1119號民事判決意旨參照）。基此，租賃物應納之稅捐
17 由出租人負擔既非強制規定，得由當事人合意排除之，可由
18 租約當事人合意由承租人負擔，亦即租金數額及是否併含稅
19 款取決於租賃契約當事人間之約定。

20 2.查賴文祿即百克機車行、邱妙津即津祿輪業行自106年5月至
21 111年8月均繳足租金，並來自租金中扣繳所得稅，而反訴原
22 告2人又基於扣繳義務人身分，分別為反訴被告補扣繳租賃
23 所得之個人綜合所得稅額206,100元、204,000元等情，有財
24 政部中區國稅局補繳各類所得扣繳稅額繳款書及第一銀行代
25 收款項收款證明暨手續費收據影本可參(本院卷一163至289
26 頁、第385至535頁、第539至545頁)，固堪信為真，然反訴
27 被告與賴文祿即百克機車行所訂之系爭租約第16條、系爭續
28 約第15分別約定：「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若
29 較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方(即賴文祿
30 即百克機車行，下同)負責補貼，乙方絕不異議。租賃期
31 間，綜合所得稅及營業稅由乙方負擔」、「印花稅各自負

責，房店屋之稅捐由甲方(即反訴被告)負擔，乙方水電費、電話費、瓦斯費、網路費及營業上必須繳納之稅捐自行負擔。綜合所得稅及營業稅由乙方負擔。」等情(本院卷一第31頁、第41頁)，是反訴被告業已與賴文祿即百克機車行協議因出租系爭建物致反訴被告所應負擔之綜合所得稅等稅額增加部分，應由賴文祿即百克機車行負擔，則賴文祿即百克機車行為反訴被告扣繳前開費用，自屬依系爭租約及系爭續約所為，難認反訴被告因此有何不當得利。又邱妙津即津祿輪業行與反訴被告並無租賃關係存在業如前述，其縱使代反訴被告扣繳綜合所得稅之稅額，亦係減輕賴文祿即百克機車行應負擔之給付，亦難認反訴被告因此有何不當得利。是反訴原告所為之主張，均為無理由。

五、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、所有物返還請求權及不當得利之法律關係請求：(一)賴文祿即百克機車行應將系爭建物、邱妙津即津祿輪業行應將系爭建物如附圖2所示編號1501(B)、1502(E)、1503(F)部分回復如附圖1所示。賴文祿即百克機車行並應將系爭建物全部騰空遷讓返還予原告；邱妙津即津祿輪業行應將系爭建物如附圖2編號1501(B)、1502(E)、1503(F)所示部分(總計面積472.86平方公尺)騰空遷讓返還予原告。(二)賴文祿即百克機車行應自111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原告60,000元。(三)邱妙津即津祿輪業行應自111年11月1日起至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原告33,000元。(四)主文第2、3項所示自111年11月1日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告33,000元部分之給付，如被告二人任一人為給付，他被告於已給付範圍內免付給付義務。(五)邱妙津即津祿輪業行應將附圖2所示編號1501(D)部分(總計面積15.25平方公尺)騰空返還予全體共有人，為有理由，均應予准許；原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。反訴原告2人依民法第179條之規定，請求反訴被告分別給付206,100元、204,000元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計

01 算之利息，均為無理由，均應予駁回。

02 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就其勝訴部分，經核
03 於法並無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許；至原告敗訴
04 部分，所為假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之；又反
05 訴原告之反訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併
06 予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
08 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

09 八、本訴及反訴之訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第79
10 條。本院審酌原告僅請求邱妙津即津祿輪業行應將附圖2所
11 示編號1501(A)部分回復如附圖1所示之部分請求為無理由，
12 敗訴部分尚屬輕微，依民事訴訟法第79條規定，認本訴之訟
13 費用應由被告負擔為適當。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
15 民事第四庭 法 官 侯驊殷

16 正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
18 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
19 費。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
21 書記官 吳克雯