臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第417號

原　　告　楊文蘭
　　林世民
　　楊玉珍
共　　同
訴訟代理人　黃俊榮律師
　　蘇俊憲律師
被　　告　鹿鳴坊文創有限公司
000000000000000000
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
000000000000000000
法定代理人　陳祖望
共　　同
訴訟代理人　廖國竣律師
　　王博鑫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告鹿鳴坊文創有限公司、台灣百世科半導體技術發展股份有限公司應將門牌號碼臺中市○區○○路000號地下一樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告鹿鳴坊文創有限公司、台灣百世科半導體技術發展股份有限公司均應將公司登記及營業登記自門牌號碼臺中市○區○○路000號地下一樓房屋遷出。

被告鹿鳴坊文創有限公司、台灣百世科半導體技術發展股份有限公司應自民國111年6月17日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告林世明新臺幣150,975元、給付原告楊玉珍新臺幣120,780元、給付原告楊文蘭新臺幣30,195元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔30%，其餘由被告鹿鳴坊文創有限公司、台灣百世科半導體技術發展股份有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣352萬元供擔保後，得假執行。但被告鹿鳴坊文創有限公司、台灣百世科半導體技術發展股份有限公司以新臺幣1,056萬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

一、原告主張：

㈠、原告林世民、楊文蘭、楊玉珍（下合稱原告，分稱其姓名）於民國111年6月17日因買賣分別取得臺中市○區○○路000號地下一樓房屋（下稱系爭房屋）所有權權利範圍5/10、1/10、4/10，詎被告鹿鳴坊文創有限公司（下稱鹿鳴坊公司）、莊明惠、台灣百世科半導體技術發展股份有限公司（下稱百世科公司，並與鹿鳴坊公司、莊明惠合稱被告）未經原告同意，擅自將鹿鳴坊公司、百世科公司所在地及營業地登記於系爭房屋地址，並無權占用系爭房屋迄今，妨害原告就系爭房屋所有權之行使，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告返還系爭房屋及鹿鳴坊公司、百世科公司將公司登記及營業登記自系爭房屋地址遷出。

㈡、又被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當利益，並因其等無合法權源擅自遷入占有系爭房屋，不法侵害原告對系爭房屋所有權能，屬共同不法侵權行為，致原告受有損害，原告自得依民法第179條不當得利、同法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告連帶賠償所受損害。並佐以系爭房屋主要用途為店舖、辦公室，鹿鳴坊公司係將系爭房屋作為「藝廊」營業使用，及系爭房屋位置屬城市地區、周圍商業活動繁榮、交通便捷、生活機能良好，附近店面出租行情平均每坪1,250元，系爭房屋不含共有部分，面積907.59平方公尺，換算坪數為274.5坪（計算式：907.59×

0.3025＝274.5459），以此計算每月租金為343,125元（計算式：274.5×1,250=343,125），原告自得求被告自111年6月17日起至遷讓返還系爭房屋為止，按月連帶給付林世民171,562元(343,125元×5/10=171,562元）、楊文蘭34,313元(343,125元×1/10=34,313元）、楊玉珍137,250元(343,125元×4/10=137,250元）之不當得利。

㈢、退步言之，原告之前手台灣愛迪生創意科技股份有限公司（下稱台灣愛迪生公司）已依被告提出之租賃契約（下稱系爭租約）第5條、第6條，以台中法院郵局第001178號存證信函對鹿鳴坊公司為終止系爭租約之意思表示，經鹿鳴坊公司於111年5月19日收受；原告亦以台中法院郵局001957號、001968號存證信函，分別向鹿鳴坊公司、百世科公司終止系爭租約，其等分別於111年8月11日、同年月12日收受；再者，原告嗣再於111年9月1日以民事準備狀繕本向鹿鳴坊公司、百世科公司終止系爭租約在案，是被告對系爭房屋確無占有權源。

㈣、聲明：1.被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還原告全體。2.鹿鳴坊公司應將其址設臺中市○區○○路000號地下一樓之營業登記及公司登記自前揭地址遷出。3.百世科公司應將其址設臺中市○區○○路000號地下一樓之營業登記及公司登記自前揭地址遷出。4.被告應自111年6月17日起至騰空遷讓返還系爭房屋為止，按月連帶給付林世民171,562元。5.被告應自111年6月17日起至遷讓返還系爭房屋為止，按月連帶給付楊文蘭34,313元。6.被告應自111年6月17日起至遷讓返還系爭房屋為止，按月連帶給付楊玉珍137,250元。7.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、鹿鳴坊公司、百世科公司前分別向台灣愛廸生公司承租系爭房屋，簽立有系爭租約，租賃期限自110年3月1日至115年2月28日止，租金每月均為1萬元，並經台灣愛廸生公司同意鹿鳴坊公司、百世科公司將系爭房屋地址登記為公司所在

地，是於上開租賃期間，鹿鳴坊公司、百世科公司對系爭房屋具占有之正當權源，且有權設立公司所在地及營業登記地於該址。縱台灣愛廸生公司嗣將系爭房屋出售予原告，依民法第425條規定，原告仍應承擔系爭租約所生之義務。

㈡、又莊明惠為鹿鳴坊公司之法定代理人，受雇於鹿鳴坊公司，為鹿鳴坊公司之占有輔助人，因執行鹿鳴坊公司之業務，自亦有權占有系爭房屋。

㈢、台灣愛迪生公司係主動搬離系爭房屋並將之出租鹿鳴坊公司，使其得作為藝術中心使用，有台灣愛廸生公司法定代理人鄧鴻吉之特助林靜蘭與莊明惠之對話可佐，鄧鴻吉亦曾過目租約及同意書，故被告是依系爭租約取得系爭房屋之占有權源。

㈣、答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷第167-168、370頁）　：

㈠、不爭執事項：

1.系爭房屋於111年6月17日由原告以買賣為登記原因，登記為所有權人，權利範圍：林世民5/10、楊玉珍4/10、楊文蘭1/10。

2.系爭房房屋於原告111年6月17日取得所有權時，被告已在其上使用。

3.鹿鳴坊公司、百世科公司以系爭房屋門牌號碼登記為公司所在地。

4.系爭房屋現由鹿鳴坊公司、百世科公司作為營業地點，並實際在系爭房屋營業。

5.被告有收受原證13、原證14、原證15及原證18之信函，收受日期分別為111年5月19日（鹿鳴坊公司）、111年8月11日（鹿鳴坊公司）、111年8月12日（百世科公司）、111年9月1日（鹿鳴坊、百世科公司）。

6.莊明惠為鹿鳴坊公司之負責人，有於執行鹿鳴坊公司業務時使用系爭房屋，莊明惠戶籍並未設於系爭房屋。

㈡、兩造爭執事項：

1.被告有無占有使用系爭房屋之權源？

2.原告之請求有無理由？

四、本院之判斷：

㈠、原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告鹿鳴坊公司、百世科公司返還系爭房屋，為有理由：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前、中段定有明文。另以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占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源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。被告抗辯系爭房屋係鹿鳴坊公司、百世科公司向台灣台灣愛廸生公司承租，現仍在租賃期限內，對系爭房屋有占有權源等語，爲原告所否認，自應由被告負舉證之責。

2.查系爭房屋為林世民、楊玉珍共同於111年4月25日向台灣愛廸生公司買受（林世民、楊玉珍持分各1/2），嗣於同年5月24日由楊玉珍將其持分1/10讓與楊文蘭，原告並於111年6月17日以買賣為登記原因，登記為所有權人，權利範圍為林世民5/10、楊玉珍4/10、楊文蘭1/10，有原告提出之建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書及不動產買賣契約補充協議書可佐（見本院卷第21-22、185-194頁），且未為被告所爭執，堪信為真實。被告就其所辯固提出鹿鳴坊公司、百世科公司與台灣愛廸生公司簽訂之租賃契約書及台灣愛廸生公司具名之所有權人同意書為其佐證（見本院卷第69-75頁），惟證人即台灣愛廸生公司之法定代理人鄧鴻吉於本院證稱：我是台灣愛迪生公司負責人，系爭房屋是公司名下財產。從來沒見過被告提出之租賃契約書，台灣愛廸生公司從未與鹿鳴坊公司、百世科公司訂立租賃契約書，也從未在事後追認該租賃契約書，我也沒見過被告提出之所有權人同意書，同

意書所載日期110年3月12日，我在國外，也沒有授權他人同意等語（見本院卷第280-281頁），可見台灣愛廸生公司並未將系爭房屋出租與鹿鳴坊公司及百世科公司，被告所辯鹿鳴坊公司、百世科公司與台灣愛廸生公司間就系爭房屋存有租賃關係，其等有占有系爭房屋之正當權源，即非可採。至被告提出與林靜蘭之對話內容，並未能確實證明台灣愛廸生公司曾有在系爭租約、所有權人同意書上蓋章同意，或授權他人訂約，自難為有利被告之認定。

3.據上，依被告提出之租賃契約書無法認定台灣愛廸生公司有將系爭房屋出租鹿鳴坊公司、百世科公司使用，被告復未提出其他證據證明鹿鳴坊公司、百世科公司占用系爭房屋為有權占有，則鹿鳴坊公司、百世科公司占用系爭房屋即屬無權占用甚明，自無民法第425條第1項規定之適用。

4.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所在，且依被告提出系爭房屋使用狀況之照片以觀（見本院卷第245-273頁），系爭房屋明顯係供作為公司之營業所在，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屋工作，非直接占用系爭房屋之人，是原告依民法第767條第1項前段，請求鹿鳴坊公司、百世科公司遷讓系爭房屋為有理由，逾此部分之請求，即非有據。

㈡、原告依民法第767條第1項中段規定請求鹿鳴坊公司、百世科公司遷出公司登記及營業登記為有理由：查鹿鳴坊公司、百世科公司係依其提出之所有權人同意書（見本院卷第73、75頁）向臺中市政府申請設立登記而作為其公司所在地，此據被告自承在卷（見本院卷第369頁），並有公司設立登記表、營業登記資料可參（見本院卷第55-56、59-61、29-30頁），依一般社會經驗，上述登記事實有影響稅務機關對系爭房屋有無營業使用事實認定之可能，確對房屋之使用收益不利，自屬妨害原告就系爭房屋所有權能之圓滿行使；既上開所有權人同意書並非台灣愛廸生公司所出具，此據證人鄧

鴻吉證述在卷，鹿鳴坊公司、百世科公司顯無擅自將系爭房屋所在登記為其公司所在地及營業登記地址之理，從而，原告請求將鹿鳴坊公司、百世科公司之公司登記及營業登記遷出系爭房屋地址，亦屬有據。

㈢、原告得請求之不當得利：

1.按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利益，致他人受有損害為其要件，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年台上字第1695號民事裁判參照）。查鹿鳴坊公司、百世科公司並無占有系爭房屋之正當權源，而系爭房屋自111年6月17日起為原告所共有，故原告依民法第179條規定請求上二公司自該日起至遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.又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項固定有明文，惟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，自不受最高限額年息10%之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參照）。查鹿鳴坊公司、百世科公司現無權占有系爭房屋作為營業地點，並實際在系爭房屋營業一節，為上二公司所不爭執（見不爭執事項4.），依上開說明，系爭房屋租金數額即自不受土地法第97條第1項規定限制。

3.查系爭房屋之租金行情，依系爭房屋為87年建築完成之鋼筋混凝土造之14樓建物（屋齡23年），位於地下一層，主要用途為店舖、辦公室，面積907.59平方公尺，有建物登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷第21-22頁），換算坪數約274.5坪（即0.3025坪×907.59=274.5坪），依原告提出之內政部不動產交易實價查詢所示（見本院卷第33-34頁），系爭房屋附近屋齡相近之大樓一樓店舖租金行情為每坪1,924元、1,583元、1,104元，平均每坪1,537元（計算式：1,924+1,5

83+1,104÷3=1,537），系爭房屋雖可供店舖之用，惟其位於地下一層，與一樓店舖租金行情究竟有別，本院認合理之每月租金應以70%計算並取其概數而為1,100元（計算式：1,537×70%=1,076），依系爭房屋總坪數274.5坪，每月租金為301,950元，原告主張每月租金343,125元，顯屬過高。

4.又系爭房屋為原告共有，權利範圍分別為林世民5/10、楊玉珍4/10、楊文蘭1/10，原告依其等之權利範圍分別請求鹿鳴坊公司、百世科公司自111年6月17日起按月給付林世民150,975元（計算式：301,950×5/10=150,975）、楊玉珍120,780元（計算式：301,950×4/10=120,780）、楊文蘭30,195元（計算式：301,950×1/10=30,195），從而，原告於此範圍內之請求為有理由，逾此範圍之請求則無法准許。

㈣、原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告負連帶賠償責任，為無理由：查證人鄧鴻吉於本院證稱：我於109年11月21日認識莊明惠，莊明惠跟我說她手上握有國發、綠能基金，可幫公司做增資，莊明惠在110年1月份說她要進來幫忙做公司增資，要求我們給她一間小辦公室就在系爭房屋，我就給她一間約2、3坪的小辦公室，後來她所說的國發、綠能基金的增資完全沒有做，至110年7月份，我請莊明惠離開系爭房屋，她沒走而霸佔，結果是一場騙局等語（見本院卷第279頁），可見鹿鳴坊公司、百世科公司最初係徵得台灣愛廸生公司法定代理人鄧鴻吉同意占有系爭房屋，當時系爭房屋之所有權人尚為台灣愛廸生公司，此有系爭房屋異動索引可佐（見本院卷第23-26頁），莊明惠所為是否合於侵權行為要件，未經原告舉證證明，縱認莊明惠所為構成侵權行為，所侵害之對象亦為台灣愛廸生公司，並非原告，是原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告負連帶賠償責任，即非有據。

五、綜上所述，原告依所有權之規定，請求鹿鳴坊公司、百世科公司騰空遷讓返還系爭房屋及將公司登記、營業登記遷出系爭房屋之地址，暨依不當得利之規定，請求鹿鳴坊公司、百

世科公司自111年6月17日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付林世民150,975元、楊玉珍120,780元、楊文蘭30,195元，為有理由，應予准許；至原告其餘之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，原告及鹿鳴坊公司、百世科公司分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核與法律規定並無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　6　　日

民事第五庭　法　官　李蓓

以上正本係照原本製作。

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　　112　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　蔡秋明