臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1808號

原告 社團法人台中市簡會益宗親會

法定代理人 簡吉源

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

被告 米那斯生物科技股份有限公司

法定代理人 廖建民

訴訟代理人 王炳人律師

陳宏瑋律師

羅閎逸律師

吳佩書律師

複代理人 涂奕如律師

被告 喬帆有限公司

法定代理人 蔡正憲

訴訟代理人 王炳人律師

羅閎逸律師

吳佩書律師

複代理人 陳宏瑋律師

涂奕如律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告米那斯生物科技股份有限公司應將臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號）及臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號）騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告喬帆有限公司應將臺中市○○區○○段000○號建物

01 (即整編後門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號3樓，整
02 編前為臺中市○○區○○路0段000號)騰空遷讓返還予原
03 告。

04 三、被告米那斯生物科技股份有限公司應自民國一百一十三年六月
05 月一日起至遷讓返還第一項建物之日止，按月給付原告新臺
06 幣參拾參萬元。

07 四、被告喬帆有限公司應自民國一百一十三年六月一日起至遷讓
08 返還第二項建物之日止，按月給付原告新臺幣貳拾參萬伍仟
09 捌佰元。

10 五、訴訟費用由被告米那斯生物科技股份有限公司負擔百分之六
11 十，餘由被告喬帆有限公司負擔。

12 六、本判決第一、三項，於原告以新臺幣玖拾伍萬元為被告米那
13 斯生物科技股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告米那
14 斯生物科技股份有限公司以新臺幣貳佰捌拾肆萬捌仟參佰元
15 為原告預供擔保，得免為假執行。

16 七、本判決第二、四項，於原告以新臺幣陸拾壹萬參仟元為被告
17 喬帆有限公司供擔保後，得假執行。但被告喬帆有限公司以
18 新臺幣壹佰捌拾參萬捌仟肆佰貳拾元為原告預供擔保，得免
19 為假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
23 案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。民
24 事訴訟法第262條第1項及第2項本文定有明文。查，原告起
25 訴時原列格利國際貿易有限公司（下稱格利公司）為被告，
26 並聲明請求被告格利公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路
27 0段000號、臺中市○○區○○路0段000○0號房屋騰空遷讓
28 返還予原告（見本院卷第9頁）。嗣原告於民國113年7月22
29 日具狀撤回對格利公司之起訴（見本院卷第121頁），因格
30 利公司尚未為本案之言詞辯論，原告對格利公司撤回起訴已
31 生效力。

01 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求
02 之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或
03 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事
04 訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告
05 起訴時聲明：被告米那斯生物科技股份有限公司（下稱米那
06 斯公司）應將門牌號碼臺中市南屯區公益路2段367號、369
07 號之房屋騰空遷讓返還予原告；被告喬帆有限公司（下稱喬
08 帆公司）應將門牌號碼臺中市南屯區公益路2段363號3樓之
09 房屋騰空遷讓返還予原告；願供擔保請准宣告假執行等語
10 （見本院卷第9頁）。原告於113年11月8日提出民事追加訴
11 之聲明狀，追加主張依民法第179規定，請求被告米那斯公
12 司應自113年6月1日起至遷讓返還建物之日止，按月給付原
13 告新臺幣（下同）33萬元，被告喬帆公司應自113年6月1日
14 起至遷讓返還建物之日止，按月給付原告23萬5800元（見本
15 院卷第359-363頁）。並於113年12月18日言詞辯論程序更正
16 關於請求被告返還建物之陳述，而最終聲明：如主文第1至4
17 項所示；願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第441-442
18 頁）。經核就原告追加請求返還不當得利部分，均係基於房
19 屋遭無權占用之同一基礎事實，與民事訴訟法第255條第1
20 項第2款規定相符，應予准許。至於原告補充更正門牌號碼
21 及建號部分，核屬補充及更正事實上之陳述，則非為訴之變
22 更或追加，併予敘明。

23 三、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法
24 律上利害關係之第三人；告知訴訟，應以書狀表明理由及訴
25 訟程度提出於法院，由法院送達於第三人，民事訴訟法第65
26 條第1項及第66條第1項分別定有明文。查，被告主張倘若本
27 件訴訟判決被告敗訴，王振賢將受有法律上之不利益，請求
28 將本件訴訟告知王振賢等語（見本院卷第159頁）。本院爰
29 依被告主張，告知王振賢本件訴訟進度並送達被告書狀（見
30 本院卷第395頁），亦予敘明。

31 貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一)原告於110年5月25日將臺中市○○區○○段000○號建物
03 (即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號)、臺中市○○
04 區○○段000○號建物(即門牌號碼臺中市○○區○○路0段
05 000號)、臺中市○○區○○段000○號建物(整編後門牌臺
06 中市○○區○○路0段000號3樓,整編前門牌公益路2段363
07 號)(以下分稱367號、369號、363號3樓房屋,合稱系爭房
08 屋)出租予王振賢,租賃期間為自110年6月1日起至113年5
09 月31日為止。詎王振賢於租賃期間佯稱有投資相關事業,將
10 系爭房屋違法轉租予被告,經原告發現不實,原告乃於113
11 年2月22日以台中法院郵局第351號存證信函通知王振賢租約
12 期滿即不再續租,並於113年4月29日再委請律師發函通知王
13 振賢及被告等人不再續租,請渠等於113年5月31日前搬遷完
14 畢,否則將依法強制執行。惟被告迄今仍持續占用系爭房
15 屋,因兩造間無租賃關係,原告與王振賢之租賃關係亦因租
16 期屆滿消滅,被告顯無繼續占用系爭房屋之合法權源,爰依
17 民法第767條第1項前段及中段規定,請求被告將系爭房屋騰
18 空遷讓返還予原告。

19 (二)又,原告與王振賢之租約已於113年5月31日到期,被告迄今
20 仍拒絕返還而無權占有系爭房屋,受有占有系爭房屋之利
21 益,致原告受有損害,而被告米那斯公司向王振賢承租367
22 號及369號房屋,每月租金為33萬元,被告喬帆公司向王振
23 賢承租363號3樓房屋,每月租金為23萬5800元,爰依民法第
24 179條之規定,請求被告米那斯公司按月給付原告33萬元、
25 被告喬帆公司按月給付原告23萬5800元,均自113年6月1日
26 起迄遷讓房屋之日止,相當於租金之不當得利等語。

27 (三)並聲明:如主文第1至4項所示;願供擔保,請准宣告假執
28 行。

29 二、被告則以:

30 (一)被告均是向王振賢承租系爭房屋,從外觀使用上來看,系爭
31 房屋長年都是王振賢在使用收益,原告主張其為系爭房屋之

01 出租人，王振賢為承租人，被告為次承租人一事，被告並不
02 知情。

03 (二)又，王振賢目前與原告間就系爭房屋之所有權歸屬有所爭
04 執，王振賢主張系爭房屋為其出資興建原始取得，並持有使
05 用執照之正本，系爭房屋興建過程亦僅有其指示、參與，惟
06 因起造人、用地所有權人非同一人、且原告為宗親會組織，
07 另須檢附組織章程並召開派下員會議表決通過之文件，原告
08 卻遲未召開派下員會議決議，導致王振賢申請建築執照進度
09 嚴重延宕，王振賢為順利取得建築執照遵期開工，始臨時變
10 更原告為起造名義人。嗣又因原告提出鈞院91年度重訴字第
11 515號返還租賃物之民事判決（下稱前案判決），致王振賢
12 陷於錯誤，誤認系爭房屋已遭法院認定為原告所有，王振賢
13 若欲繼續使用系爭房屋，僅能與原告簽訂房屋租賃契約，原
14 告並持前案判決向地政機關辦理第一次所有權登記。然偶經
15 王振賢向律師諮詢後，發現前案判決之認定嚴重有誤，系爭
16 房屋所有權始終為王振賢所有，王振賢因向原告提起塗銷所
17 有權登記訴訟（下稱另案訴訟），原告亦自承從未出資興建
18 系爭房屋，案雖經鈞院以112年度訴字第1967號判決王振賢
19 敗訴，惟王振賢已依法向臺灣高等法院臺中分院提起上訴，
20 現由該院以113年度上字第293號審理中。而由王振賢另案訴
21 訟所提出之相關證據，包含原告自述內容、王振賢支票存款
22 交易明細、證人林永興建築師證詞、系爭房屋使用執照正本
23 均由王振賢持有、原告於使用執照取得9年後始辦理第一次
24 所有權登記等，可認王振賢確實為系爭房屋之實質所有權
25 人。既王振賢為系爭房屋之真正所有權人，被告向王振賢承
26 租系爭房屋，自屬有權占有，原告請求遷讓房屋、返還不當
27 得利等，均無理由。再者，原告亦有另外提起訴訟，對王振
28 賢所請求返還不當得利，則自不應再向被告請求不當得利，
29 且給付關係是存在於被告與王振賢之間，是原告請求返還不
30 當得利部分，亦於法不合等語，資為抗辯。

31 (三)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利判

01 決，願供擔保請准免為假執行。

02 三、不爭執事項（見本院卷第352-353頁）：

03 (一)原告於93年6月23日經地政機關登記為臺中市○○區○○段0
04 00○號、445建號、449建號等建物之登記所有權人，登記原
05 因為第一次所有權登記，上開建物門牌號碼分別為臺中市○
06 ○區○○路○段000號、367號、363號3樓（即系爭房屋）。

07 (二)原告與訴外人王振賢於110年5月25日簽訂房屋租賃契約書，
08 約定由原告將系爭房屋及臺中市○○區○○路○段000號、2
09 37-1號2樓之1等房屋出租予王振賢，租賃期限為自110年6月
10 1日起至113年5月31日止。

11 (三)被告喬帆公司於113年5月26日與王振賢簽訂房屋租賃契約
12 書，並實際占有使用363號3樓房屋。

13 (四)被告米那斯公司於113年5月27日與王振賢簽訂房屋租賃契約
14 書，並實際占有使用367號、369號房屋。

15 四、本院之判斷：

16 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告喬帆公
17 司應將363號3樓房屋、請求被告米那斯公司應將369號、367
18 號房屋，均騰空遷讓返還予原告，為有理由：

19 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。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。

22 2.查，原告為系爭房屋之登記所有人，經原告提出系爭房屋之
23 第一類登記謄本為證，亦有本院所調閱之土地建物查詢資料
24 在卷可佐（見本院卷第97、99、103、425-429頁），復為兩
25 造所不爭執，堪認為真。

26 3.被告固抗辯其均係向王振賢承租系爭房屋，並不知悉原告為
27 登記所有人，且依王振賢於另案所提出之相關證據，包含原
28 告自述內容、王振賢支票存款交易明細、證人林永興建築師
29 證詞、系爭房屋使用執照正本均由王振賢持有、原告於使用
30 執照取得9年後始辦理第一次所有權登記等證據，可認王振
31 賢確實為系爭房屋之實質所有權人，因此被告向王振賢承租

01 當屬有權占有云云。

02 4.然，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
03 民法第759條之1第1項定有明文。又上開規定係為貫徹登記
04 之效力而規定之推定力，真正權利人僅得以對登記名義人主
05 張登記原因係無效或得撤銷，並依法定程序塗銷登記，始得
06 推翻，在此之前，登記名義人即為該不動產物權之權利人
07 （最高法院105年度台上字第473號判決意旨參照）。查，既
08 系爭房屋截至本件言詞辯論終結時均登記所有人為原告（見
09 本院卷第425-429頁），並未經依法定程序將原告所有權塗
10 銷登記，依上開規定及說明，原告即為系爭房屋之所有人，
11 並得行使所有權人之權利，包含民法第767條之物上請求
12 權。則被告稱依王振賢另案所提出之證據，可推論得知王振
13 賢始為系爭房屋之所有人，並據此否定原告為系爭房屋所有
14 人云云，實不可採。

15 5.查，被告喬帆公司於113年5月26日與王振賢簽訂租賃契約，
16 並自113年4月11日起至今實際占有使用363號3樓房屋；被告
17 米那斯公司於113年5月27日與王振賢簽訂租賃契約，並自11
18 3年6月1日至今仍實際占有使用367號、369號房屋等情，為
19 兩造所不爭執（見不爭執事項(三)(四)），並有被告所提出之租
20 賃契約書為證（見本院卷第233-239頁），堪以認定；又，
21 原告與王振賢就系爭房屋之租賃契約已於113年5月31日因租
22 期屆至而消滅，被告亦無從以其自王振賢承租系爭房屋，而
23 對原告主張為有權占有；被告復未能再提出其他得占有使用
24 系爭房屋之正當法律權源，則原告主張被告米那斯公司自11
25 3年6月1日起無權占有367號、369號房屋，被告喬帆公司自1
26 13年6月1日起無權占有363號3樓房屋，原告依民法第767條
27 第1項前段、中段規定，請求被告應騰空遷讓返還上開房屋
28 等語，自屬有據。

29 (二)原告依民法第179條規定，請求被告自113年6月1日起至遷讓
30 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，亦
31 有理由：

- 01 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
02 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，
03 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院
04 61年度台上字第1695號判決意旨參照）。所謂相當於租金之
05 利益或損害，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，
06 僅係因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取
07 租金，形同占有人受有相當於租金之利益，故於認定占有人
08 應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應
09 支出之租金為認定之參考。
- 10 2.查，被告米那斯公司自113年6月1日起無權占有367號、369
11 號房屋至今，被告喬帆公司自113年6月1日起無權占有363號
12 3樓房屋至今等情，均經本院認定如前，則原告主張被告無
13 權占有上開房屋，受有相當於租金之不當得利，原告則受有
14 損害等語，當屬事實，原告繼而依民法第179條規定，請求
15 被告米那斯公司應自113年6月1日起至遷讓返還367號、369
16 號房屋止，請求喬帆公司應自113年6月1日起至遷讓返還363
17 號3樓房屋止，均按月返還相當於租金之不當得利，亦屬可
18 採。
- 19 3.因被告米那斯公司係以租金每月33萬元向王振賢承租並實際
20 占有使用367號、369號房屋，被告喬帆公司係以租金每月23
21 萬5800元向王振賢承租並實際占有使用363號3樓房屋（見不
22 爭執事項(三)(四)、本院卷第233-239頁），則原告主張以被告
23 每月繳納予王振賢之租金作為認定被告應返還予原告相當於
24 租金之不當得利數額之標準，應屬適當可採。
- 25 4.雖被告辯稱原告亦有另外對王振賢起訴，請求王振賢應就無
26 權占有系爭房屋所受之不當得利返還予原告，則原告不得在
27 請求被告返還，否則有重複請求之問題云云。然，原告另行
28 提起訴訟依民法第179條規定請求王振賢就無權占有系爭房
29 屋返還不當得利，與原告本件依民法第179條規定請求被告
30 就無權占有系爭房屋返還不當得利，於無權占有相同房屋範
31 圍內，其給付目的同一，為不真正連帶債務，則原告自得同

01 時、先後對王振賢或本件被告為請求，僅係被告之清償其效力及於王振賢（反之亦然），則被告抗辯原告有重複起訴請求云云，並不可採。

04 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求
05 請求被告米那斯公司應將369號、367號房屋，被告喬帆公司
06 應將363號3樓房屋，均騰空遷讓返還予原告；原告並依民法
07 第179條規定，請求被告米那斯公司應自113年6月1日起遷讓
08 返還369號、367號房屋之日止，按月給付原告33萬元，依同
09 條規定，請求被告喬帆公司應自113年6月1日起遷讓返還363號
10 3樓房屋之日止，按月給付原告新臺幣23萬5800元，均有理
11 由，應予准許。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

15 七、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項固有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止（最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參照）。被告主張王振賢與原告間之塗銷所有權登記訴訟，目前由臺灣高等法院臺中分院113年度上字第293號審理中，請求於該案判決確定前，裁定停止本件訴訟程序等語。然，原告既已提出建物第一類登記謄本，而證明其為系爭房屋之所有人，本院即得認定原告為適法之所有權人，另案訴訟所認定之法律關係並非本件訴訟之先決問題，並無停止本訴訟之必要，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

民事第五庭 法官 潘怡學

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 114 年 1 月 24 日

書記官 蔡秋明