

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第46號

上訴人 馬思威動力機械股份有限公司

法定代理人 甲○○

訴訟代理人 王素玲律師

被上訴人 興國橡膠廠股份有限公司

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 曾慶崇律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年11月26日臺灣臺中地方法院108年度訴字第3884號第一審判決提起上訴，本院於110年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、訴訟要旨：

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000 ○000 ○地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路000 號建物，即如原判決附圖【即臺中市龍井地政事務所收件日期字號民國109年3月3日龍土測字第23600號成果圖（下稱附圖）】所示建物A 編號171 (2)面積620.73平方公尺、編號17(4)面積71.95平方公尺，合計692.68平方公尺建物（下稱系爭A建物）；建物B 編號171 (1)面積6.89平方公尺、編號172 (3)面積374.79平方公尺，合計381.68平方公尺建物（下稱系爭B建物）；建物C 編號172 (1)面積597.19平方公尺建物（以下系爭C建物，系爭A、B、C建物以下合稱系爭建物），係被上訴人所有未辦保存登記之廠房。被上訴人前於92、93、94年間曾出租系爭建物予上訴人，每月租金新臺幣（下同）55,6

60元，上訴人並將其營利事業登記及工廠登記處所設立於該處。於94年12月31日租期屆滿後，兩造即未再續租，上訴人復未繳付任何租金或費用，而無權占有使用系爭建物，經被上訴人於107年12月3日以存證信函通知上訴人雙方租賃關係已終止，請上訴人遷讓返還系爭建物，乃上訴人竟以存證信函回覆稱系爭建物為其所有云云，而拒不搬遷。則上訴人無權占有系爭廠房受有利益，被上訴人自得依所有物返還請求權及租賃物返還請求權，擇一請求上訴人騰空遷讓返還系爭建物，並依不當得利返還請求權，請求上訴人自108年3月1日起，按月給付相當每月租金55,660元之不當得利等語。並聲明：(一)上訴人應自如附圖所示系爭A、B、C建物騰空遷讓，並將系爭A、B、C建物返還予上訴人。(二)上訴人應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）地址臺中市○○區○○路000號辦理遷移。(三)上訴人應自108年3月1日起，至騰空遷讓返還上開聲明第一項之建物時，按月給付55,660元。(四)願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、上訴人則以：系爭建物係上訴人之負責人甲○○所興建。甲○○於97年2月以前因擔任被上訴人公司負責人，於67年間為被上訴人公司之生產營運，乃將系爭建物無償借給被上訴人公司使用，但約定稅捐及水電費用由被上訴人公司負責，亦因此被上訴人公司始登記為系爭建物之納稅義務人。上訴人縱曾於93、94年間與被上訴人訂立租賃契約，惟租約期滿後，固有些許之物品置於系爭B、C建物廠房內，亦係使用甲○○所有建物，與被上訴人無關。另系爭建物坐落之土地即臺中市○○區○○段000 0000 0000 0000 0地號遭被上訴人強制執行，原法院105年度司執字第2952號進行拍賣時，原拍定人以8,500萬元拍定，當時被上訴人曾主張對拍定之土地有優先承買權，惟執行處認其所提供之部分稅單、工廠登記資料，並無法證明其有土地法第104條優先承買權，嗣始由土地之共有人陳秀專以共有人之身分優先承買，

而成為土地之所有人，故系爭建物絕非被上訴人所有。被上訴人所提出之107年12月1日至107年12月31日財產目錄，顯係前開執行案件之後，其與甲○○爭執，臨訟而為，自不可採。被上訴人既非系爭建物坐落土地之所有權人，亦非原始起造人，自無請求上訴人遷讓及給付相當租金之不當得利之理。再該廠房本係閒置，上訴人所置放物品之處所亦僅部分空間，縱是所有權人亦無理由要求每月55,660元相當於租金之不當得利。至被上訴人請求上訴人將營利事業登記地址及工廠登記地址臺中市○○區○○路000號辦理遷移，惟被上訴人既非系爭建物之所有權人，對系爭建物亦無任何權利，且該臺中市○○區○○路000號之建物，不僅只有系爭A、B、C建物，尚包括甲○○所共有相鄰之建物，而上訴人係設址在甲○○為共有人之房屋，實與被上訴人無涉等語置辯。並聲明：(一)被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

貳、原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，即判命(一)上訴人應自系爭B、C建物騰空遷讓並將建物B、C部分返還予被上訴人；(二)上訴人應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）地址為臺中市○○區○○路000號辦理遷移；(三)上訴人應自108年3月1日起，至騰空遷讓返還系爭B、C建物時，按月給付被上訴人29,114元；並就被上訴人勝訴部分，依兩造之聲請，分別為附條件之假執行及免為假執行宣告；另因A建物無占有事實，駁回被上訴人其餘之訴及其餘假執行之聲請。上訴人就敗訴部分不服提起上訴（被上訴人就敗訴部分，則未據上訴而告確定），其並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

參、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（見本院卷第56至57頁，部分文字依本判決用語調整之）：

一、兩造不爭執事項：

01 (一)上訴人營利事業登記（統一編號00000000）及工廠登記（登
02 記編號00000000號）設立於臺中市○○區○○路000 號至
03 今。

04 (二)上訴人曾於92、93年間向被上訴人承租臺中市○○區○○路
05 000 號建物，約定每月租金55,660元。

06 (三)被上訴人公司於49年4 月21日由被上訴人之公司董事甲○
07 ○、○○○及監察人○○○三兄弟之○○○○所創立。

08 (四)被上訴人於107 年12月13日以大肚追分郵局000095號存證信
09 函終止租賃及借貸法律關係，請求上訴人返還系爭建物，上
10 訴人於108 年1 月25日以臺中福平里郵局000031號存證信
11 函，函復稱該等建物為甲○○所有。

12 (五)兩造就原法院105 年度司執字第2952號進行單（見原審卷第
13 000 -000頁）、106 司執字第125209號卷內之107 年1 月18
14 日查封登記函（見原審卷第205-209 頁），均不爭執其真
15 正。

16 (六)臺中市龍井地政事務所收件日期字號109 年3 月3 日龍土測
17 字第23600 號成果圖之測量結果不爭執，上訴人不爭執占用
18 系爭B、C 建物部分，但否認系爭A 建物部分之占有（A 建
19 物部分已經原審認上訴人未占有，而判決被上訴人敗訴確
20 定）。

21 二、兩造爭執事項：

22 (一)系爭建物係被上訴人所有，或為訴外人甲○○所有？

23 (二)被上訴人本於所有物返還請求權及終止租賃關係之租賃物返
24 還請求權，擇一請求上訴人遷讓返還系爭B、C 建物，並請
25 求上訴人將前述之公司營利事業登記、工廠登記設址遷出，
26 是否有理由？

27 (三)被上訴人請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利，有無
28 理由？

29 肆、本院之判斷：

30 一、系爭建物為被上訴人所有：

31 (一)被上訴人主張門牌號碼臺中市○○區○○路000 號之系爭建

01 物，為其所有未辦理建物所有權登記之廠房等情，業據其提
02 出臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書影本3份為證（見
03 原審卷第19-23 頁）；且系爭建物自68年間起即列於被上訴
04 人之公司財產目錄而向國稅局申報財產，亦有被上訴人所提
05 出之68、88、107 年財產目錄影本3份（見原審卷第157-165
06 頁）、95至98、107 、108 年財產目錄節本1 份（原審卷第
07 275-285 頁）在卷可憑，並有財政部中區國稅局沙鹿稽徵所
08 檢送之被上訴人96至108 年度營利事業所得稅財產目錄341
09 紙可參。再被上訴人前亦曾於92、93、94年間將系爭建物出
10 租予上訴人，每月租金55,660元等情，亦為上訴人所不爭
11 執，並有房屋租賃契約書影本2 份（見原審卷第25-27 頁）
12 及經濟部商業司商工登記公示異動資料影本1 份（見原審卷
13 第35-36 頁）在卷足憑。則系爭建物既長期列在被上訴人之
14 公司財產目錄中，並以公司財產向國稅局申報及繳納相關稅
15 捐，且被上訴人復有權自由管理（出租）、處分系爭建物，
16 足見上訴人主張系爭建物為被上訴人所有，應屬可採。

17 (二)上訴人雖抗辯系爭建物為其法定代理人甲○○所有云云，並
18 提出67年1 月1 日之切結書1 份為證（見原審卷第81頁）。
19 惟被上訴人否認上開切結書之真正，上訴人亦未能提出該切
20 結書原本以供核對，已難認該切結書係屬真正。又縱認該切
21 結書確實存在，然上開切結書所載之房屋「稅籍號碼000000
22 0-0 」，與卷附系爭A 、B 、C 建物（依測量所得面積大小
23 比對後）稅籍號碼依序為「000000000000 」、「00000000000
24 0 」、「000000000000 」均有不同；且依被上訴人之64至69
25 年公司變更登記事項卡影本所示（見原審卷第99- 119
26 頁），此期間被上訴人之法定代理人為訴外人0 0 0，與上
27 訴人所提出前揭切結書上所載之負責人「甲○○」，顯非相
28 同，而甲○○於67年間既非被上訴人之法定代理人，其自行
29 以被上訴人負責人名義，於上開切結書記載「稅籍號碼0000
30 000-0 」廠房借予上訴人，除無可採外，該切結書之內容亦
31 與本事件無涉，自難以該切結書為上訴人有利之認定。再倘

01 系爭建物為上訴人法定代理人甲○○所有，上訴人即得逕為
02 使用，又何需按月繳納租金向被上訴人承租？是上訴人所辯
03 顯與常情有悖，自無可採，

04 二、被上訴人本於所有物返還請求權及租賃物返還請求權，請求
05 上訴人遷讓返還系爭B、C建物，並將公司之營利事業登記
06 及工廠登記設址遷出，為有理由：

07 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
09 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查系爭
10 B、C建物為被上訴人所有，已如前述，而上訴人迄仍占有
11 系爭B、C建物（見兩造不爭執事項六），復無法舉證證明
12 其有何占用系爭B、C建物之合法權源，則被上訴人依民法
13 第767條第1項前段規定，請求上訴人自系爭B、C建物騰
14 空遷讓，並將系爭B、C建物返還予被上訴人，自屬有據。
15 至被上訴人另主張依租賃物返還請求權，請求上訴人遷讓系
16 爭B、C建物部分，因被上訴人乃以單一聲明，主張二以上
17 之訴訟標的，為訴之選擇合併，本院既已認被上訴人本於民
18 法第767條第1項前段規定所為上訴人應遷讓返還系爭B、C
19 建物之請求為有理由，自毋庸再就被上訴人併為主張之本於
20 租賃物返還請求權所為之請求予以論述，附此敘明。

21 (二)又上訴人將其營利事業登記（統一編號：00000000）地址及
22 工廠登記（登記編號：00000000）地址，均設於系爭B、C
23 建物所在之臺中市○○區○○路000號，嗣系爭租約租期屆
24 滿後，上訴人仍將其營利事業登記、工廠登記設立於臺中市
25 ○○區○○路000號至今，而該營利事業登記及工廠登記，
26 對被上訴人之建物所有權圓滿狀態有所妨害，被上訴人本於
27 所有權人之地位，依民法第767條第1項中段規定，請求上
28 訴人將其營利事業登記及工廠登記，自系爭建物即臺中市○
29 ○區○○路000號遷出，亦屬有據，應予准許。上訴人雖抗
30 辯臺中市○○區○○路000號建物，不僅只有系爭A、B、
31 C建物，尚包括甲○○所共有相鄰之建物，而上訴人係登記

01 在甲○○為共有人之房屋云云，惟為被上訴人所否認，並陳
02 稱另一共有人○○○並未同意任何工廠或公司登記在該其與
03 甲○○共有之房屋等語，且上訴人亦自認並未有使用該甲○○
04 共有房屋乙情（見本院卷第58頁），則以上訴人迄仍占有
05 使用系爭B、C建物，但並未使用該甲○○共有房屋之情況
06 下，衡情其營利事業及工廠登記地址應為其所使用之系爭B
07 、C建物坐落地址，方符常理，此外，上訴人就其此部分抗
08 辯復未能舉證以實其說，故上訴人抗辯其營利事業及工廠登
09 記係在甲○○共有之房屋云云，亦非可採。

10 三、被上訴人請求上訴人自108年3月1日起至騰空遷讓返還上
11 開系爭B、C建物時，按月給付原告29,114元，為有理由：

12 (一)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
14 179條、第181條但書分別定有明文。又依不當得利之法則
15 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
16 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
17 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不
18 動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。另土
19 地法第97條限制房屋租金之規定，僅限於城市地方供住宅用
20 之房屋有其適用，至供營業用房屋並不涵攝在內（最高法院
21 94年度第2次民事庭會議決議參照）。查上訴人於兩造間租
22 賃關係消滅後，仍繼續占有使用系爭B、C建物，對被上訴
23 人而言即屬無權占有，且獲得占有使用之利益，致被上訴人
24 無法使用而受有損害，則被上訴人依上開規定，請求上訴人
25 自108年3月1日起至騰空遷讓返還系爭B、C建物之日
26 止，給付其相當於租金之不當得利，洵屬有據。

27 (二)又上訴人占用系爭B、C建物，並將公司營利事業及工廠登
28 記地址均設立於該址（即臺中市○○區○○路000號），足
29 認係作營業使用；而上訴人前向被上訴人承租系爭A、B、
30 C建物，每月之租金數額為55,660元，則上訴人無權占用系
31 爭B、C建物部分，其所得利益數額，依原審會同兩造勘驗

01 現場所見之情事，及上訴人使用之收益狀況，本院認以系爭
02 B、C 建物之現值總和，與系爭A、B、C 建物現值總和比
03 例，乘計前述月租金數額加以審定計算，應較為合理，則以
04 系爭A、B、C 建物之現值依序為715,500 元、213,300
05 元、571,400 元（見原審卷第19-23 頁），上訴人無權占用
06 系爭B、C 建物部分按月應付上訴人之不當得利數額，應為
07 29,114元【計算式：55,660元×〈（213,300 元+571,400
08 元）／（715,500 元+213,300元+571,400 元）〉=29,114
09 元，元以下四捨五入】。故被上訴人依民法第179 條規定，
10 請求上訴人自108 年3 月1 日起至騰空遷讓返還系爭B、C
11 建物之日止，按月給付29,114元，核屬有據，應予准許。

12 伍、綜上所述，被上訴人依所有物返還請求權及不當得利返還請
13 求權，請求上訴人應自系爭B、C 建物騰空遷讓並將系爭B
14 、C 建物部分返還予被上訴人；及應將營利事業登記（統一
15 編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）
16 地址為臺中市○○區○○路000 號辦理遷移；暨請求上訴人
17 自108 年3 月1 日起至騰空遷讓返還系爭B、C 建物時，按
18 月給付被上訴人29,114元，均有理由，應予准許（逾此部分
19 業經判決駁回確定不贅述）。原審就上開應准許部分，為上
20 訴人敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之宣告，於法並
21 無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
22 為無理由，應駁回其上訴。

23 陸、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論述，附此敘明。

26 柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 21 日

28 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

29 法官 莊嘉蕙

30 法官 劉惠娟

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
02 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
03 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

04 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
05 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
06 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
07 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

08 書記官 許美惠

09 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日