

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第176號

原告 怡欣玩具工業股份有限公司

代表人 吳鳳嬌

訴訟代理人 林金宗律師

被告 新大開發股份有限公司

代表人 古旆慈

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 彭祐宸律師

江俊傑律師

被告 邵振興即興華茂商務飯店

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國110年10月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告為臺南市中西區南門段1888、1889、1890、1891、1892、1893、1894、1895、1896、1897、1898、1899等12筆建號即門牌依序為「（1888）臺南市○○區○○路0段000號之1」、「（1889）臺南市○○區○○路0段000號底一層之1」、「（1890）臺南市○○區○○路0段000號底一層之2」、「（1891）臺南市○○區○○路0段000號」、「（1892）臺南市○○區○○路0段000號2樓」、「（1893）臺南市○○區○○路0段000號3樓」、「（1894）臺南市○○區○○路0段000號4樓」、「（1895）臺南市○○區○○路0段000號5樓之3」、「（1896）臺南市○○區○○路0段000

號6樓之1」、「(1897)臺南市○○區○○路0段000號6樓之2」、「(1898)臺南市○○區○○路0段000號5樓之1」、「(1899)臺南市○○區○○路0段000號5樓之2」12筆房屋及其坐落土地即同段1589地號土地所有人，其中除1891建號即臺南市○○區○○路0段000號房屋另行出租給第三人作為餐廳使用外，其於11筆建號房屋，原告於民國106年9月4日與被告新大開發股份有限公司（下稱新大公司）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）約定由原告將系爭房屋出租予被告新大公司，租賃期間至121年5月31日止，租約第8條並約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後自行裝設，所需費用自行負擔，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」被告新大公司用於經營旅館之用，被告新大公司又將系爭房屋轉租予被告邵振興即興華茂商務飯店經營迄今。

（二）嗣因系爭房屋有漏水狀況，原告受通知後委託廠商於109年1月2日前往查看漏水之原因，廠商之人員即訴外人陳二立經被告同意拆除二樓天花板部分裝潢，查看漏水情形，發現系爭房屋之主要樑柱已遭穿洞，且同一樑柱穿了三個大洞，被告新大公司將樑柱穿洞應是為裝潢旅館房間讓管路通過所為。原告經陳二立告知此事後，並建議應向結構技師徵詢是否產生建物之危險，原告乃向結構技師諮詢，結構技師表示樑柱遭穿洞已破壞房屋結構，不能再讓任何人員使用系爭房屋，以免發生公安危險。原告乃於109年3月2日以臺南地方法院郵局第334號存證信函通知被告新大公司，內容略以：被告新大公司因破壞承租之系爭房屋樑柱，已造成租賃房屋結構毀損，顯然未依約定方法使用租賃房屋，故在被告新大公司將租賃房屋修復到無安全疑慮前，應即刻停止所有人員使用進出承租之系爭房屋，以維護公眾安全。若被告新大公司不聽原告阻止，而仍在有公安危險疑慮之情況下使用租賃之系爭房屋，一切後果應由

01 被告新大公司負責承擔，且原告亦將依民法第432條、438
02 條終止租約，並依法請求損害賠償等語，被告新大公司於
03 109年3月3日收到存證信函。但被告新大公司於109年3月3
04 日收到存證信函後，仍不聽從原告信函之阻止，將系爭房
05 屋修復，而仍在系爭房屋受到樑柱破壞、有公安危險之情
06 況下繼續使用租賃房屋。原告乃於109年3月20日以臺南南
07 門路郵局第26號存證信函通知被告新大公司，依民法第43
08 2條、第438條規定終止租約，並請被告新大公司交還房
09 屋，並將破壞房屋之復原，復原前亦不能再讓任何人員使
10 用該房屋，以免發生公安危險，被告新大公司於109年3月
11 23日收到存證信函，故兩造之租賃契約已於109年3月23日
12 終止。

13 (三) 被告新大公司雖委託律師發函給原告，矢口否認有對系爭
14 房屋樑柱穿洞之行為云云，然原告係於102年2月7日向訴
15 外人顏君育買受系爭房屋（顏君育為原告代表人之子），
16 顏君育係於94年6月9日以拍賣（本院民事執行處93年度執
17 妥字第17840號）為原因，取得系爭房屋所有權，本院執
18 行處拍賣時，系爭房屋呈現初完工之毛胚屋狀態，因顏君
19 育僅是從事投資法拍屋，標到系爭房屋後閒置不用，後因
20 臺南市觀光漸漸發展，被告新大公司乃向顏君育表示願承
21 租系爭11筆房屋做為旅館使用。顏君育於101年6月1日與
22 被告新大公司簽立租約，由被告新大公司承租後開始裝潢
23 營運，直至106年6月4日租約始改為原告與被告新大公司
24 簽立。系爭房屋於顏君育出租給被告新大公司之時，為毛
25 胚屋之狀況，依本院93年度執妥字第17840號執行卷內不
26 動產鑑價單位之鑑價報告及房屋現況照片可以證明。顏君
27 育在94年8月底從執行處點交系爭房屋後，隨即於94年9月
28 2日將系爭房屋交給被告新大公司使用收益，顯見確實係
29 被告新大公司為裝潢旅館房間，設置電力、冷氣、水路等
30 管線，將樑柱擅自鑽洞甚明。復從原證4乙所示七紙照
31 片，可以明顯看出，穿過樑柱之管線，為電力、冷氣、水

路之管線，若不是為旅館房間所使用，不需要有這樣管路。執此，被告新大公司空言否認將系爭房屋樑柱穿洞以讓管線通過云云，自難憑採。綜上，原告為系爭房屋之所有權人，兩造租賃關係已於109年3月23日依法終止，被告新大公司及被告邵振興即興華茂商務飯店均屬無權占有系爭房屋，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告二人返還系爭房屋。

（四）並聲明：

1.被告應將臺南市中西區南門段1888、1889、1890、1892、1893、1894、1895、1896、1897、1898、1899等11筆建號即門牌依序為「（1888）臺南市○○區○○路0段000號之1」、「（1889）臺南市○○區○○路0段000號底一層之1」、「（1890）臺南市○○區○○路0段000號底一層之2」、「（1892）臺南市○○區○○路0段000號2樓」、「（1893）臺南市○○區○○路0段000號3樓」、「（1894）臺南市○○區○○路0段000號4樓」、「（1895）臺南市○○區○○路0段000號5樓之3」、「（1896）臺南市○○區○○路0段000號6樓之1」、「（1897）臺南市○○區○○路0段000號6樓之2」、「（1898）臺南市○○區○○路0段000號5樓之1」、「（1899）臺南市○○區○○路0段000號5樓之2」11筆房屋全部騰空後交還原告。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之陳述及答辯：

（一）被告新大公司：依系爭租約第19條約定，系爭房屋係約定做為旅館套房出租使用，被告一直將系爭房屋做為旅館使用，何來違反民法第438條未依約定方法為租賃物之使用收益可言？是原告依民法第438條終止系爭租賃契約，並請求被告返還系爭房屋云云，在法律上顯然無理由。又訴外人顏君育及原告於94年取得系爭房屋前，系爭房屋是否已經有樑柱穿洞之情形，並非無疑。依原告起訴狀所載，顏君育係於101年6月1日與被告簽訂租賃契約，則自94年

01 至101年長達7年期間，系爭房屋均為原告所使用，原告豈
02 能誣指租賃標的物現況有樑柱穿洞之情形，即遽謂係被告
03 所為？依多項客觀證據資料顯示，顏君育於拍賣取得系爭
04 房屋時，系爭房屋早已經有人居住使用，並非毛胚屋，原
05 告主張顏君育於拍賣取得及嗣後出租被告時，均係呈現初
06 完工之毛胚屋狀態云云，顯屬虛偽不實。原告既主張系爭
07 房屋之樑柱鑽孔係為裝潢「設置電力、冷氣、水路等管
08 線」因而將樑柱穿孔云云，則依客觀事證，亦可知應係顏
09 君育所為，或自系爭房屋建築完成以來即預留諸多孔洞以
10 供住家或辦公營業用所設置之水電或冷氣等大型供電設備
11 管線通過，並非被告所為。原告與顏君育及被告與訴外人
12 林惠珠、新麗開發股份有限公司(下稱新麗公司)，在法律
13 上均係各自獨立不同之法人格，基於債之相對性原則，自
14 不能以「訴外人顏君育與林惠珠、新麗公司間之租賃契
15 約」之約定內容拘束兩造。原告執原證10、14之房屋租賃
16 契約書主張系爭房屋自94年9月2日起即由被告占有使用
17 收益並將樑柱擅自鑽洞云云，顯然與證據內容不符，在法
18 律構成要件上亦無可成立。根據原告提出之系爭建物「鋼
19 筋混凝土建築物耐震能力初步評估表」(即原證16)，可
20 證明系爭建物柱牆損害程度係屬輕微【評估結果為「低
21 (0.33)」】尚非嚴重。且係因「結構系統」、「結構細
22 部」、「裂縫鏽蝕滲水等程度」之配分評估結果均為不
23 良、高分，而非低分(配分越高表示損害愈嚴重)，導致
24 系爭房屋耐震能力有疑慮而先須優先進行詳評，與樑柱穿
25 孔並無相關。故原告主張被告新大公司或新麗公司將系爭
26 房屋樑柱穿孔云云，不僅未提出任何積極證據證明，原告
27 之主張更與卷內客觀事證明顯不符。並聲明：原告之訴駁
28 回。訴訟費用由原告負擔。

29 (二) 被告邵振興即興華茂商務飯店：依原告和被告新大公司的
30 處理情形，伊再和被告新大公司處理，因為伊是向被告新
31 大公司承租的。系爭房屋目前還有在營業，伊接手後都沒

有動過結構或樑柱，伊是在106年9月5日接手的，前手應該是被告新大公司，也是從事旅館業，旅館名稱是新大，伊接手後才改名的。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。民法第432條、第438條定有明文。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項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之；各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。又當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

(二)查：

1.原告主張其與被告新大公司於106年9月4日簽訂租賃契約書，由原告將系爭房屋出租予被告新大公司；被告新大公司又將系爭房屋轉租予被告邵振興即興華茂商務飯店。原告於

109年1月2日因系爭房屋漏水問題，查看發現房屋主要樑柱遭穿三個大洞，造成使用建物之公共危險，原告於109年3月2日以存證信函通知被告新大公司停止使用系爭房屋；再於110年3月20日以存證信函向被告新大公司，以被告新大公司違約擅改設施(破壞房屋樑柱，造成房屋結構毀損)為由，終止系爭租約等情，並提出系爭房屋之建物登記第一類謄本、系爭租約、存證信函、經濟部商工登記公示資料、興華茂商務飯店網頁等件為證。被告對於有承租、轉租系爭房屋做為旅館飯店之情不爭執，但否認有破壞房屋樑柱之行為，並執前詞以辯。觀諸原告與被告新大公司簽立之系爭租約第8條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方(即被告新大公司)取得甲方(即原告)之同意後得自行裝設，所需費用自行負擔，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」。依兩造所陳可知，本件之首要爭點在於被告新大公司是否有在系爭房屋穿鑿樑柱而破壞房屋(違反系爭租約第8條)之行為？原告據此而終止系爭租約，是否有理？

2.原告主張上情，另稱：系爭房屋是訴外人顏君育於94年6月9日經本院執行處之強制執行程序拍賣取得；顏君育於94年9月2日與訴外人林惠珠(即新大公司永福分公司經理人)簽訂租約，該分公司地址即為系爭房屋；又顏君育於101年6月1日與被告新大公司簽訂租約而裝潢營運；原告於102年2月7日向顏君育以買賣取得系爭房屋，於106年6月4日與被告新大公司簽立租約等情，並提出本院94年5月26日南院慶93年度執字第17840號不動產權利移轉證書、系爭房屋異動索引、樑柱遭穿洞錄影光碟、照片、被告新大公司登記資料、94年9月2日房屋租賃契約書、新大公司永福分公司商工登記公示資料等件為證(重訴字卷一第39、41、57、61-77頁)。基上事證，系爭房屋雖有樑柱穿孔之情形，但由該光碟及照片，無法確判該穿洞是何時由何人所為？訴外人顏君育於拍賣取得系爭房屋後，於94年9月2日與林惠珠訂立租賃契約，租賃標的為臺南市○○段地號1-245號土地地上物除一樓店

面以外均供林惠珠使用，租期自95年1月1日至125年1月1日；另依商工登記公示資料所示，林惠珠為新大公司永福分公司之分公司經理，該分公司於96年1月3日核准設立，於同年10月30日廢止，由此可知林惠珠與顏君育簽立上開租賃契約時，新大公司永福分公司尚未核准設立。

3.承上，訴外人顏君育又於94年10月25日與新麗公司簽立租賃契約書，租賃標的為臺南市○○段地號1-245號土地(臺南市○○區○○里○○路0段000號)地上物均供新麗開發股份有限公司使用，租賃期間為95年3月1日至115年1月1日，此有原告提出之該房屋租賃契約書供卷可閱(重訴字卷一第117頁)。再者，新麗公司係經94年10月6日發起人會議發起、訂立章程、選任董監事，同日選任林惠珠為董事長，經濟部94年10月18日經授中字第09433022070號函核准設立登記。嗣該公司經95年10月1日股東會決議通過與新大公司合併，新大公司為存續公司，新麗公司為消滅公司，經經濟部95年12月8日經授中字第09533248530號函核准新麗公司合併解散登記，同日經授中字第09533248520號函合併存續發行新股變更登記在案，有經濟部中部辦公室109年12月22日經中三字第10933705020號書函及所附登記資料在卷可參(重訴字卷一第147-199頁)。原告固以顏君育先後與林惠珠、新麗公司簽訂租約，而林惠珠曾為新麗公司之董事長，新麗公司後來又與新大公司合併，林惠珠繼而曾為新大公司永福分公司之分公司經理等端，企以其等間之關聯性、連動性證明被告新大公司即為穿鑿系爭房屋樑柱之人。然訴外人顏君育於拍賣取得系爭房屋時，該房屋之當時狀態為何？是否已經有樑柱穿鑿之情形？此由原告之舉證中無從確知。原告雖稱該房屋拍賣時，呈現初完工之毛胚屋狀態云云，然此部分主張亦乏證據可佐。且依卷附系爭房屋之登記謄本所載(調字卷第27-73頁)，系爭房屋建築完成之時間乃86年12月間，距訴外人顏君育拍得之時，已近十年之遙，原告所稱拍得時呈現初完工狀態，實屬無據。且於該房屋完工後至顏君育拍得期間，其

01 歷程歲月何如，亦無可知，原告之上開舉證，亦無以釐清此
02 節。是原告上開舉證，仍難以證明被告新大公司有在系爭房
03 屋穿鑿樑柱之行為。

- 04 4.另原告聲請證人顏坤庸到庭結證：原告是伊配偶吳鳳嬌設
05 立，顏君育是伊兒子。系爭房屋是伊委託顏兆村，但顏君育
06 拍定實際標買到出租給林惠珠是伊一手處理。拿到權利移轉
07 證明書到出租給林惠珠，時間距離有6-7個月以上，因為原
08 來住的人要給他時間搬走，原來屋主就是權利移轉證明書上
09 寫的陳老成，陳老成夫妻住在頂樓，約6個月左右搬走；94
10 年9月2日簽租約時陳老成還占有中。顏兆村認識新大公司許
11 幸娟，許幸娟說他們公司要來租房子，許幸娟有拿名片給
12 伊，上面有寫新大商旅，伊先跟許幸娟代表的新大商旅有先
13 簡單簽個約，是電腦打的約，不是原證十這份契約。原證十
14 這份後來是被原證十四新麗公司的契約書取代，上面有寫新
15 大商旅，這份也是伊簽的，因為原證十那份是林惠珠簽的，
16 伊希望由新大的董事長或董事來簽約，原證十四林惠珠和黃
17 坤檳聽說是夫妻，但時間為何縮短成20年，伊不記得了。何
18 時將該房子交給新麗公司或新大公司裝潢做旅館使用伊不確
19 定，陳老成搬走沒有把鑰匙親自交給伊，交給何人伊也忘
20 了，那時房子是空的；那時新大趕著要裝潢，鑰匙的事情伊
21 想不起來，房子就直接給他們。新麗公司和新大公司的租賃
22 期間，租金一年開一次支票，每個月都一張票，應該是新大
23 的票。陳老成搬走，新大或新麗進住之前，伊或伊太太吳鳳
24 嬌或顏君育沒有進去房子施工將樑柱挖洞作裝潢、水電，是
25 陳老成搬走後，伊就請他們要裝潢趕快，時間不是很清楚，
26 新大的人就是黃坤檳在進住之前有到現場去看房子，還有叫
27 裝潢設計的人一起看。黃坤檳、許幸娟都有看過房子，林惠
28 珠應該也有去看。房子地下兩層，地上好像六層。伊標到房
29 子之後，我都有繞過，沒有裝潢或附加任何設備，都是空
30 的，就陳老成有隔兩間房間。伊去繞看該房子時，沒有注意
31 該房子的樑柱有何不一樣或殘缺的地方，有一個天窗，在陳

老成住的旁邊等語(重訴字卷一第205-214頁)。依此證詞，證人顏坤庸雖為實際處理顏君育經拍賣購得系爭房屋之人，且在得標後曾至系爭房屋內繞看，但其並未注意該房屋樑柱情形，僅能確認當時尚有前屋主的隔間。是由此證詞，亦無從得知顏君育得標時之房屋狀態或其樑柱是否已有經穿鑿之情。另參之訴外人彰化商業銀行提供之本院93年度執字第17840號不動產鑑定報告(重訴字卷一第247-325頁)，系爭房屋的115號之1，有人居住，主要/附屬建材及共同使用建物建材之內牆及天花板建材均為PVC(即Polyvinyl Chloride聚氯乙烯，係一種合成塑膠聚合物)，該房屋115號底第一層之1、之2裝修尚未完成，無人居住，亦有使用建材PVC，該房屋115號有人居住，主建/附屬建材內牆為PVC，共同使用建物建材PVC，115號2樓、3樓裝修尚未完成，無人居住，共同使用建物建材PVC，115號4樓修尚未完成，有人居住，共同使用建物建材PVC，115號5樓之3有人居住，主建/附屬建材內牆為PVC，共同使用建物建材PVC，115號6樓之1、之2有人居住，主建/附屬建材內牆為PVC，共同使用建物建材PVC，115號5樓之1裝修尚未完成，無人居住，共同使用建物建材PVC，115號5樓之2有人居住，主建/附屬建材內牆為PVC/水泥，共同使用建物建材PVC等情，可知系爭房屋於94年6月由顏君育拍賣取得之前的鑑價程序，已經呈現裝修中但尚未裝修完成而已相當程度使用PVC建材的情形，且有些樓層係屬有人居住狀態。依此，系爭房屋早於被告新大公司承租之前，即有裝修之情形，自不能以事後發現樑柱遭穿，即認為必是被告新大公司所為。而原告所稱顏君育得標時，該房屋為初完工毛胚狀態，更屬無據。

- 5.又原告聲請證人許幸娟到庭結證：伊一直是做飯店的，在劍橋的臺南店、永康店做過總經理，新大商旅也是作總經理，從94或95年開始籌備成立到96或97年擔任新大商旅總經理。原證十四的租賃契約見證人是伊本人，當時擔任新大商旅總經理，是顏坤庸找伊和顏兆村來當見證人，伊和新麗公司負

責人林惠珠有認識，新麗公司是後來才成立，新大公司先的；知道新麗公司在94年10月25日時，承租臺南市○○路○段000號的用途，租房子而已，伊不清楚用途，大概是要做租賃，當時顏坤庸就有一個公司在永福路1段115號，那時可以做倉庫也可以做套房出租，但那時他們沒有說伊不知道。臺南市○○路0段000號的地址沒有經營過新大商旅的旅館，新大公司應該是在崇明路，新大公司本來就是輔導新麗公司的成立，因為林惠珠也是新大公司的理監事或董事長。那時要承租永福路1段115號房子有很多面向，原本要做貿易或倉庫或套房，但伊不是董事長，不知道最後要做什麼。伊擔任94年10月25日房屋租賃契約見證人時，有去臺南市○○路0段000號房屋裡看過，我們走上去又走下來，幾房不知道，只知道有6樓，有裝潢，有一些東西，一起去看的還有林惠珠、顏坤庸，好像還有代書。那天去沒有人，但有人住的樣子。不曉得、沒印象房子有無殘缺或不完整的地方等語（重訴字卷一第332-338頁）。依此，許幸娟所見該屋，乃訂立租約當時的狀態，其所言有裝潢、有人住等情形，與上揭強制執行程序中之鑑價報告呈現的狀態亦大致相符。則同上之理，自亦無法由該證詞證明原告之主張。

6.原告另聲請證人林惠珠到庭結證：新麗公司發起創立的目的是想要做套房出租或商務旅館，就是租在臺南市○○區○○路0段000號，原證十的租賃契約書是伊和顏君育簽立的，租賃標的就是臺南市○○段地號1-245地上物，就是後來新麗公司所設立登記的永福路1段115號，那時候是先用個人簽約，因為公司還在籌備，後來再轉換為原證十四的租約，訂立第一份租約也就是94年9月2號到同年10月25號中間要裝修，有無利用到該租賃物伊忘記了。伊在94年9月2日以個人名義簽立租賃契約時，房屋當時有裝潢，有出租給人家的樣子，裡面有一些裝潢設備，有門、隔間，有無冷氣沒有印象。裝潢好像在2、3樓，好像是一般住家，像房間出租。新麗公司裝修後的現況和伊承租前的現況是按照原來的結構裝

01 修，應該沒有什麼動到。後來做商務旅館，後來由新大去申
02 請登記，因為新麗在10月就解散合併，所以後面使用狀況伊
03 不清楚等語(重訴字卷二第10-15頁)，可知證人林惠珠於94
04 年9月間簽立租約時所見之系爭房屋狀態，已有裝潢的情
05 形，此與上揭鑑價報告呈現之狀態也大致相符。以此，系爭
06 房屋在被告新大公司承租前已有他人進行過裝修、裝潢，不
07 論其完成與否，均可能涉及樑柱之問題，自不能以事後被告
08 新大公司承租期間發現之樑柱態樣，即率斷樑柱遭穿必為被
09 告新大公司所為。至原告雖另提出結構技師針對系爭房屋進
10 行之耐震能力初估而製作之鋼筋混凝土建築物耐震能力初步
11 評估表、建築物耐震能力初步評估檢查報告表(重訴字卷二
12 第61-113、153-156頁)，可知系爭房屋耐震能力有疑，其中
13 記載「柱之損害程度」為「低(0.33)」，雖可推斷柱子有損
14 害情形，此之損害情形究竟如何發生或導致，無從由該評估
15 表、評估檢查報告書得知，亦無從自此臆斷該損害情形是由
16 何原因或何人之行為造成?因此，原告提舉此證，無助於證
17 明其主張的主要爭點的待證事項甚明。另原告聲請本院函調
18 之被告新大公司申請旅館業設立相關資料，有臺南市政府觀
19 光旅遊局110年8月24日南市觀業字第1101009729號函其所附
20 公文、照片可參(重訴字卷二第165-184頁)，經閱此等資料
21 內容，雖有旅館照片可查，但其照片呈現者，皆為四目可見
22 之皮相表徵，無法協助釐清原告所稱房屋樑柱穿鑿問題係由
23 何人所為之疑點，斯舉之證，實屬無益。

24 7.合上以論，原告主張被告新大公司穿鑿系爭房屋之樑柱，已
25 違反系爭租約第8條約定乙節，舉證尚有不足，無可憑採。
26 因此，原告主張其以被告新大公司違反系爭租約第8條，並
27 據以合法終止系爭租約云云，自亦無據。

28 (三)綜上，原告主張其已終止系爭租約，並非可採，其與被告新
29 大公司訂有系爭租約，尚處有效之租賃期間，則被告新大公
30 司(間接)占有系爭房屋，具有合法之占有權源，並非無權占
31 有，原告依民法第767條第1項前段，請求被告新大公司返還

01 該房屋，並無理由，難以准許。又基於債之關係而占有他方
02 所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有
03 占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第
04 三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第46
05 7條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對
06 所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitz
07 kette）」之原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第
08 224號判決同此見解）。被告新大公司乃基於租賃契約而有
09 權占有系爭房屋，其將該房屋轉租予被告邵振興即興華茂飯
10 店，並無違法轉租情事（民法第443條第1項但書併參），則被
11 告邵振興即興華茂飯店本於占有連鎖之原理，自可對原告主
12 張有權占有。是原告依民法第767條第1項規定，請求被告邵
13 振興即興華茂飯店返還系爭房屋，亦無理由，無法准許。

14 四、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告新大公司、
15 邵振興即興華茂商務飯店返還系爭房屋，均為無理由，應予
16 駁回。本件事證、心證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
17 舉證，於判決結果無影響，爰不一一論列。

18 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
19 如主文。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
21 民事第一庭 法 官 盧亨龍

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，向本院提出上訴狀並表明上
24 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
25 審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日
27 書記官 謝婷婷