

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第778號

原告 尚海國際開發有限公司

法定代理人 楊月華

訴訟代理人 李育禹律師

被告 陳秀桃

陳見利（即錢翠蓮之繼承人）

陳瑩禎（即錢翠蓮之繼承人）

共同

訴訟代理人 林世勳律師

複代理人 蔡長勳律師

謝激真律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣48,421元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國100年9月30日向被告陳秀桃及訴外人錢翠蓮承租其所有坐落臺南市○○區○○○段000○00000○000○000地號土地（下合稱系爭土地），及其上同段4114、4914建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號、6號房屋（下合稱系爭房屋）與系爭房屋旁之停車場（下稱系爭停車場，下統稱系爭租賃物），約定租賃期間自100年11月1日至105年10月31日止，合計5年，租金為100年11月起至103年10月止，每月新臺幣（下同）60,000元；103年11月起至105年10月止，每月65,000元。另約定甲方（即被告陳秀桃及訴外人

01 錢翠蓮)同意乙方(即原告)不違反約定事項時,於租約期
02 滿可繼續承租,每期約定5年,並簽訂不動產租賃契約(下
03 稱系爭租賃契約)。詎被告陳秀桃及錢翠蓮擅自以原告未經
04 同意破壞系爭房屋1樓櫃台、魚池及有違建情形為由,拒絕
05 依約與原告續簽租約,並於106年間訴請原告遷讓返還系爭
06 租賃物(下稱另案)。

07 (二)而被告於另案訴訟期間,曾向臺灣高等法院臺南分院(下稱
08 臺南高分院)聲請就系爭房地為定暫時狀態假處分,經臺南
09 高分院以108年度全字第1號民事裁定:「聲請人(即被告)
10 以80萬元為相對人(即原告)供擔保後,相對人於於本案判
11 決確定前,就系爭房地不得自行或交由第三人使用收益(含
12 營業及借用),亦不得進入該等建物座落之範圍內」等語准
13 為假處分(下稱系爭執行名義)。被告旋於108年7月11日持
14 系爭執行名義聲請強制執行,並經本院執行處以108年度司
15 執全字第185號受理在案(下稱系爭強執程序),惟被告卻
16 超出系爭執行名義範圍,逕對系爭房屋旁之停車場張貼派車
17 拖吊公告,要求系爭停車場之使用人盡速駛離,致第三人不
18 敢再貿然與原告履行原有之停車場租約,而兩造間就系爭租
19 賃關係是否合法終止,尚非無疑,被告即逕持系爭執行名義
20 聲請強制執行,排除原告就系爭停車場之使用,侵害原告就
21 系爭停車場及系爭房屋之占有權,自應負損害賠償責任。

22 (三)又原告依系爭租賃契約,本得將系爭停車場、系爭房屋出租
23 予第三人並收取租金,惟被告怠於履行出租人之義務,擅自
24 以系爭強執程序排除原告就系爭停車場、房屋之使用收益,
25 致原告受有自109年1月7日起至111年5月6日止,無法依約收
26 取系爭停車場租金420,000元(計算式:1,500元×10個停車
27 位×28月=420,000元)、系爭房屋租金(計算式:39房×每
28 房租金4,000元/月×28月=4,368,000元)之損害,被告自應
29 負債務不履行責任。另原告依系爭租賃契約本得對系爭停車
30 場、房屋為使用收益,然被告因系爭強執程序實際掌控系爭
31 停車場、房屋而收取租金,並無法律上原因,被告亦應就此

01 部分利益負不當得利返還責任。

02 (四)而原告前對系爭執行名義提起抗告，經最高法院以111年度
03 台抗字第20號民事裁定，認被告並不符合聲請定暫時狀態假
04 處分之「為防止重大之損害而有必要」要件，亦無為充足保
05 障被告程序權或屬滿足性質假處分情事，而與本案爭執法律
06 關係關聯性不足而駁回被告假處分之聲請確定。是系爭執行
07 名義既因自始不當而遭撤銷，被告亦應就原告因此所受上開
08 損害負賠償責任。另錢翠蓮於108年9月6日死亡，繼承人即
09 被告陳見利、陳瑩禎繼承其財產上一切之權利義務，自應就
10 原告所受上開損害負賠償責任。爰依民法第184條第1項前
11 段、第2項、第179條、第226條、227條、第423條及民事訴
12 訟法第538之3條、第531條規定，請求被告3人賠償原告系爭
13 房屋租金損失4,368,000元、停車場損失420,000元，共計4,
14 788,000元。

15 (五)並聲明：被告3人應給付原告4,788,000元，其中330,000元
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，另4,458,000元自民
17 事準備（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率
18 5%計算之利息。原告願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則抗辯：

20 (一)兩造固有簽訂系爭租賃契約，然因原告自105年10月31日起
21 即未依約繳納租金，積欠租金多達14個月，經被告多次催討
22 未果後，遂於107年5月1日於另案審理中當庭向原告表示終
23 止租約，且最高法院111年度台上字第1102號判決亦認定系
24 爭租賃契約業經被告於107年5月1日合法終止，是兩造自斯
25 時起即無任何租賃關係存在，原告仍無權繼續占用系爭租賃
26 物，被告於108年7月11日持系爭執行名義依法聲請強制執
27 行，依法有據。又系爭租約既經被告合法終止，被告即不再
28 負有交付租賃物予原告使用之義務，原告主張被告有債務不
29 履行情事，並無理由。

30 (二)又被告既為系爭租賃物之所有權人而有合法之使用收益權
31 源，並經法院以系爭執行名義，合法點交後交由被告使用收

01 益，被告將系爭租賃物再出租予他人並收取租金，於法有
02 據，原告主張依債務不履行、不當得利或侵權行為之法律關
03 係請求被告返還自109年1月7日起至111年5月6日止之系爭房
04 屋租金4,368,000元、停車場租金420,000元，顯屬無據。

05 (三)退步言之，縱認原告受有無法使用系爭租賃物之損失，然原
06 告無權占有系爭租賃物，即受有利益，且無須支付被告租金
07 或相當租金之不當得利，則依民法第216條之1，亦應認為經
08 損益相抵後，原告並未受有何損害。

09 (四)原告另主張被告所執系爭執行名義有自始不當情形，然兩造
10 間當時就系爭租約是否經合法終止雖有爭執，而被告已於系
11 爭強執程序中，就兩造間爭執系爭租賃物法律關係為釋明，
12 縱使系爭執行名義嗣經撤銷，亦僅為個別法院本於職權判斷
13 之結果，非謂被告聲請假處分當時之客觀情形不存在，而逕
14 認有自始不當之情形，原告主張被告應就此負無過失責任，
15 亦嫌無據。

16 (五)並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判
17 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如
19 下：

20 (一)不爭執事項：

21 1.原告於100年9月30日向被告陳秀桃及訴外人錢翠蓮承租其所
22 有系爭租賃物，並簽訂系爭租賃契約，約定租賃期間自100
23 年11月1日至105年10月31日止，合計5年，租金為100年11月
24 起至103年10月止，每月60,000元；103年11月至105年10月
25 止，每月65,000元。甲方同意乙方不違反約定事項時，於租
26 約期滿可繼續承租，每期約定5年。

27 2.被告於106年間訴請原告遷讓返還系爭房屋，經本院以106年
28 訴字第368號民事判決勝訴，原告不服提起上訴，經臺南高
29 分院以107年度上字第161號民事判決駁回上訴，原告不服再
30 提起上訴，終經最高法院111年度台上字第1102號民事判決
31 認定系爭租約經被告於107年5月1日合法終止（即另案）。

- 01 3.於兩造另案遷讓房屋案件訴訟過程中，被告曾向臺南高分院
02 聲請就系爭房地為定暫時狀態假處分，經臺南高分院以108
03 年度全字第1號民事裁定：「聲請人（即被告）以80萬元為
04 相對人（即原告）供擔保後，相對人於於本案判決確定前，
05 就系爭房地不得自行或交由第三人使用收益（含營業及借
06 用），亦不得進入該等建物座落之範圍內」等語（即系爭執
07 行名義）。原告不服提起抗告，經最高法院以109年度台抗
08 字第353號發回，臺南高分院以109年度全更一字第1號駁回
09 被告之聲請，最高法院再以110年度台抗字第397號發回，被
10 告提起抗告，臺南高分院又以110年度全更二字第2號駁回聲
11 請，被告復提起抗告，最高法院最終以111年度台抗字第20
12 號裁定駁回抗告確定。
- 13 4.被告於108年7月11日持系爭執行名義聲請強制執行，經本院
14 執行處以108年度司執全字第185號受理在案（即系爭強執程
15 序），本院執行處嗣於108年12月17日以南院武司執全明字
16 第185號函文通知兩造訂於109年1月7日更換系爭房屋門鎖，
17 復於109年1月7日就系爭房屋及系爭停車場執行。
- 18 5.原告於108年12月26日、109年1月6日具狀聲明異議，經本院
19 以109年度執事聲字第9號民事裁定駁回，原告提起抗告，經
20 臺南高分院以109年度抗字第147號民事裁定駁回，原告提起
21 再抗告，經最高法院以111年度台抗字第21號民事裁定廢棄
22 發回，經臺南高分院以111年度抗更一字第2號民事裁定：原
23 裁定及108年度司執全字第185號裁定（處分）均廢棄等情在
24 案。
- 25 6.被告於108年10月26日曾於系爭停車場張貼公告，要求承租
26 車位之第三人儘速遷讓，嗣後更張貼通知，告知「本停車場
27 將於109年1月7日關閉。請將車輛提前移出，當天將會同派
28 出所進行車輛拖吊」等語。
- 29 7.本院民事執行處以109年1月6日南院武司執全明字第185號函
30 文表示：「停車場亦屬從物，依民法第68條第2項規定，主
31 物之處分即於從物」、「債權人自得依強制執行法第129條

01 第2項規定，聲請更換門鎖，故台端所請，礙難准許」等
02 語，並於109年1月7日就系爭房屋及系爭停車場執行強制執
03 行。

04 (二)爭執事項：

05 1.原告依債務不履行、不當得利及侵權行為損害賠償之法律關
06 係，請求被告應連帶賠償原告系爭房屋租金損失4,368,000
07 元、停車場損失420,000元，是否有理由？

08 (1)原告主張被告在108年10月26日於系爭停車場公告之行為，
09 不法侵害原告對系爭停車場之占有收益權利，違反民法關於
10 占有權人保護之規定，是否有據？

11 (2)原告主張被告就系爭停車場收取42萬元租金，為無法律上原
12 因受有利益，是否有據？

13 (3)原告主張被告違反系爭租賃契約，未將系爭停車場交由原告
14 使用收益，應負債務不履行責任，是否有據？

15 (4)原告主張因被告應賠償109年1月7日起至111年5月6日止無法
16 出租套房之租金損失4,368,000元，是否有據？

17 2.原告依民事訴訟法第531條、第533條、第538之3條規定請求
18 被告負損害賠償責任，是否有理由？

19 (1)系爭執行名義是否自始不當而被撤銷？

20 (2)原告是否因本件假處分受有無法對系爭房屋及停車場使用收
21 益之損害？如是，損害如何計算？

22 3.被告主張依民法第216條之1損益相抵，是否有理由？

23 四、本院得心證之理由：

24 (一)系爭租賃物原為被告陳秀桃及訴外人錢翠蓮所有，原告、被
25 告陳秀桃及訴外人錢翠蓮前於100年9月30日簽訂系爭租賃契
26 約，約定由原告承租系爭租賃物，租賃期間自100年11月1日
27 至105年10月31日止，合計5年，租金為100年11月起至103年
28 10月止，每月60,000元；103年11月至105年10月止，每月6
29 5,000元。嗣錢翠蓮於108年9月6日死亡，並由被告陳見利、
30 陳瑩禎繼承等情，為兩造所不爭執，應堪認定。又兩造前就
31 系爭租賃契約，經被告提起另案遷讓房屋等事件訴訟，經本

01 院106年度訴字第368號民事判決認定，原告自105年10月31
02 日起即未按時給付租金，積欠租金達14個月，已逾2個月以
03 上，被告並於107年5月1日當庭向原告為終止系爭租賃契約
04 之意思，兩造間系爭租賃契約已合法終止。原告不服提起上
05 訴，嗣經臺南高分院107年度上字第161號民事判決、最高法
06 院111年度台上字第1102號民事判決駁回原告就系爭租約部
07 分之上訴，有上開另案判決在卷可考。是兩造間系爭租賃契
08 約業經被告於107年5月1日合法終止乙節，亦可認定。

09 (二)原告依債務不履行、不當得利及侵權行為損害賠償之法律關
10 係，請求被告應連帶賠償原告系爭房屋租金損失4,368,000
11 元、停車場租金損失420,000元，是否有理由？

12 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
13 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
14 態；又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
15 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
16 法第423條、第179條分別定有明文。查系爭租賃契約既經被
17 告於107年5月1日合法終止，則契約終止後，承租人即原告
18 依法負有返還租賃物之義務，並喪失對系爭租賃物之使用權
19 能，被告即出租人亦不再負有交付租賃物予原告使用之義
20 務；又被告既為系爭租賃物之所有權人，渠等於系爭租賃契
21 約終止後，本於所有人地位收回租賃物，或將租賃物再出租
22 予他人並收取租金，自屬有法律上原因，原告空言主張被告
23 未依系爭租賃契約履行出租人義務，及擅自將系爭租賃物出
24 租予他人而收取租金，受有不當得利云云，均無可採。

25 2.另占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被
26 妨害者，得請求除去其妨害；占有人於占有物上行使之權
27 利，推定其適法有此權利，民法第962條、第943條亦有明
28 文。而物之占有人，縱令對於物之真正所有人以外之「第三
29 人」，依前開民法規定，仍應受占有之保護，占有人非不得
30 依侵權行為法則請求該「第三人」賠償其損害，惟就所有人
31 而言，無權占有人不得主張其占有受侵害而對所有人請求損

01 害賠償。本件原告雖主張被告持系爭執行名義，排除原告就
02 系爭租賃物之使用，侵害其就系爭租賃物本於系爭租賃契約
03 之占有權云云。然查，系爭租賃契約於107年5月1日經被告
04 合法終止後，原告即應負返還租賃物之義務，原告拒不返
05 還，被告依系爭執行名義請求強制執行，難認有何不法可
06 言。又系爭租賃契約終止後，原告已無合法占有系爭房屋之
07 正當權源而屬無權占有，縱使系爭執行名義嗣經最高法院裁
08 定駁被告系爭強執程序之聲請，亦無可能侵害原告對系爭租
09 賃物之占有權能，原告主張被告違反占有之規定，侵害其對
10 系爭租賃物之使用權及占有權，難認有據。

11 (三)原告依民事訴訟法第531條、第533條、第538之3條規定請求
12 被告負損害賠償責任，是否有理由？

13 1.按假扣押裁定因自始不當而撤銷，或因第529條第4項及第53
14 0條第3項之規定而撤銷者，債權人應賠償債務人因假扣押或
15 供擔保所受之損害；假處分之規定，於定暫時狀態之處分準
16 用之，民事訴訟法第531條、第538條之4分別定有明文。又
17 所謂假扣押裁定因自始不當而撤銷，應予限縮解釋為債權人
18 顯無正當請求權而任意聲請假扣押，依命假扣押時客觀存在
19 之情事，不應為此裁定，致該假扣押裁定經假扣押裁定法院
20 或抗告法院認為不當而撤銷者，始足當之。假扣押之原因是否
21 已盡釋明之責而准許假扣押，既屬法院認定事實之職權範圍，
22 自尚難僅因法院之認定不同，即逕認被告確係顯無正當
23 請求權而任意聲請假扣押，致該假扣押裁定經假扣押裁定法
24 院或抗告法院認為不當而撤銷。

25 2.查，被告前於另案訴訟程序中向臺南高分院聲請就系爭房地
26 為定暫時狀態假處分，並經臺南高分院以108年度全字第1號
27 民事裁定准為假處分。原告不服提起抗告，經最高法院以10
28 9年度台抗字第353號民事裁定發回，臺南高分院再以109年
29 度全更一字第1號民事裁定駁回被告之聲請，最高法院再以1
30 10年度台抗字第397號民事裁定發回，被告提起抗告，臺南
31 高分院又以110年度全更二字第2號民事裁定駁回聲請，被告

01 復提起抗告，最高法院終以111年度台抗字第20號民事裁定
02 駁回抗告確定。觀諸最高法院駁回被告上開假處分聲請之理
03 由，無非係以抗告人即被告就定暫時狀態假處分原因之釋明
04 尚有欠缺，而廢棄原裁定，並以裁定駁回本件被告假處分之
05 聲請（本院卷第130頁），則依前開見解，被告聲請本件假
06 處分裁定，縱終經最高法院駁回確定，亦與民事訴訟法第53
07 1條第1項規定所謂「假扣押裁定因自始不當而撤銷」之情形
08 有別。

09 3.退萬步言，系爭租賃契約既經被告於107年5月1日合法終
10 止，此後原告即無繼續占有使用系爭租賃物之合法權源，故
11 縱認被告本件假處分裁定之聲請或有不當之撤銷原因，仍無
12 法據此認定原告有因該假處分之執行而受有何損害，原告據
13 此請求被告負損害賠償責任，要無可採。

14 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第179
15 條、第226條、227條、第423條及民事訴訟法第538之3條、
16 第531條規定，請求被告3人給付原告系爭房屋租金損失4,36
17 8,000元、停車場租金損失420,000元，共計4,788,000元，
18 均無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲
19 請亦無所附麗，爰併予駁回之。

20 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法
21 及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，
22 爰不一一論列，併此敘明。

23 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
24 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
25 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為48,421元（即第一審
26 裁判費），應由敗訴之原告負擔，爰確定如主文第2項所
27 示。

28 八、結論：本件原告之訴為無理由。爰依民事訴訟法第78條、第
29 87條第1項，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
31 民事第四庭 法 官 曾仁勇

01 以上正本證明與原本無異。
02 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
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
07 書記官 顏珊嫻