

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第271號

上訴人 龍波國際貿易有限公司

法定代理人 Jaworski Tomasz Wojciech(龍波)

上訴人 火鳳凰體能中心有限公司

法定代理人 Brown Brent Thomas(部蘭特伯朗)

共 同

訴訟代理人 許照生律師

被上訴人 陳秀珠

訴訟代理人 裘佩恩律師

楊志凱律師

蘇泓達律師

莊佳蓉律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月23日臺灣臺南地方法院108年度訴字第911號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾伍萬捌仟陸佰柒拾元，及自民國一百零九年一月一日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；駁回部分第二

01 審訴訟費用及追加之訴訴訟費用，均由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
05 之基礎事實同一，或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
06 限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款
07 定有明文。本件上訴人在原審依侵權行為之規定，請求被上
08 訴人給付新臺幣119萬9716元，及96萬1582元自起訴狀繕本
09 送達翌日起、23萬8134元自民國109年1月1日起至清償日
10 止，按週年利率百分之5計算之利息。上訴人提起上訴後，
11 追加民法第179條、第184條第1項後段、第2項、第954條、
12 第955條、第957條為本案之請求依據（本院卷第75-76頁書
13 狀、第305-306頁陳報狀、第349頁筆錄），並減縮聲明為：

14 「被上訴人應給付118萬4873元，及自109年1月1日起至清償
15 之日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（本院卷第213
16 -214頁），經核其減縮聲明及追加請求之基礎事實與原審主
17 張之事實相同，與上開規定相符，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：

20 (一)其前向訴外人吳岳恩為代表人之韋恩運動有限公司承租臺南
21 市○○區○○路00號0樓及該屋左側前方（總坪數17餘坪）
22 作為經營投幣式健身房之場所，每月租金1萬7000元，租賃
23 契約自105年8月20日起至115年8月19日止。惟雙方於簽訂房
24 屋租賃契約後，上訴人發現吳岳恩個人與房屋所有人李采薇
25 （即被上訴人之女）僅訂有3年合約，故再與吳岳恩個人協
26 議，重簽二份房屋租賃合約，租期分別自105年8月20日起至
27 108年12月31日止，及自108年12月31日起至115年8月19日
28 止，其餘條件與第一份合約相同。吳岳恩出示其與李采薇之
29 房屋租賃契約書，載明「出租人李采薇同意承租人吳岳恩分
30 租房屋部分（誤寫為份）。」等語，故吳岳恩確有再為出租
31 該租賃標的之權限。

01 (二)上訴人二人合作經營之健身房為純有氧健身中心 (All Cardio Fitness) ，於105年9月22日開幕 (同月12日起試營運) ，與吳岳恩經營之韋恩運動中心，位於同址，上訴人僅
02 向吳岳恩承租其中的一部分。然吳岳恩於106年3月20日告知
03 上訴人其不再續租系爭租賃標的，要求上訴人於106年4月15
04 日前搬遷，惟上訴人並未違約、亦均按時繳納租金，故拒絕
05 提前終止租約。嗣後吳岳恩再以Line訊息通知上訴人提早搬
06 離，上訴人亦未同意。吳岳恩與屋主終止租約後，被上訴人
07 即拆除吳岳恩經營之韋恩運動中心，並告知上訴人可在承租
08 範圍內繼續使用。惟被上訴人竟於106年6月14日、6月30日
09 逕行破壞系爭租賃標的之廁所管線、拆除招牌，另於107年3
10 月8日拆除系爭房屋之水錶、電錶、電纜線；107年3月30日
11 上午10時許，拆毀上訴人健身房之裝修隔間，並搬走健身器
12 材12台及其他物品移至貨櫃屋，於109年2月7日始返還上開
13 健身器材及物品，並於109年3月24日之一審開庭期日後，給
14 付1萬元之運費予上訴人。被上訴人侵害上訴人就系爭標的
15 之使用收益，為此依民法第184條第1項、第2項、第196條、
16 第179條、第954條、第955條、第957條規定，請求法院擇一
17 判決被上訴人給付系爭房屋之修復費 (含保存占有物支出之
18 必要費用)、運動器材折舊費、健身房原始設置費 (含存占
19 有物支出之必要費用)、營業損失等 (如本院卷第133頁附
20 表8所示) 項目及金額，共118萬4873元。

21 (三)原審判決駁回上訴人全部請求，上訴人不服提起上訴，上訴
22 聲明：

23 1.原判決廢棄。

24 2.被上訴人應給付上訴人118萬4873元，及自109年1月1日起
25 至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。

26 二、被上訴人則抗辯：系爭房屋所有權人為被上訴人之女李采
27 薇，其概括授權被上訴人代理相關出租事宜，被上訴人代李
28 采薇與吳岳恩簽立租賃契約，租約上雖有「出租人同意承租
29 人吳岳恩分租房屋部分」之文字，係因出租時已先後另租予
30
31

01 訴外人黃建良、謝明欽，為釐清租賃範圍所為記載，並未同
02 意吳岳恩分租。又吳岳恩曾於106年4月1日簽署終止房屋租
03 約予被上訴人，雙方合意終止租約，並應於同月20日前搬
04 離，故租約於4月1日已合意終止；吳岳恩嗣後失聯，為求慎
05 重，被上訴人於106年6月28日再以存證信函催告吳岳恩、並
06 再次終止系爭租約，該租約至遲亦於同年6月28日終止，上
07 訴人無權再使用系爭房屋，依租約應將房屋回復原狀，如有
08 遺留家具或任何雜物不搬者，視作廢棄物，房屋現況所有裝
09 設亦視為廢棄物，任憑出租人處理。被上訴人經李采薇概括
10 授權，本於物上請求權回復原狀，拆除裝潢、招牌等，並無
11 不法侵害行為。另因上訴人不願自行搬遷，被上訴人將健身
12 器材、設備移至房屋後方之貨櫃屋，並以存證信函通知上訴
13 人搬離，器材折舊之損害，與被上訴人無涉。上訴人請求賠
14 償修復費用、運動器材折舊、健身房原始設置費用、營業損
15 失等，均無依據，且上開損失應向吳岳恩求償，不應向被上
16 訴人請求等語。答辯聲明：上訴駁回。

17 三、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
18 款規定，整理並協議簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事
19 項如下：

20 (甲)不爭執事項

21 (一)門牌號碼臺南市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）
22 為被上訴人之女李采薇所有，被上訴人為系爭房屋之實際
23 管理人。

24 (二)被上訴人代理李采薇於105年6月25日與吳岳恩簽訂房屋租
25 賃契約書（下稱系爭租約），由吳岳恩承租系爭房屋，租
26 賃期限自105年8月20日起至108年12月31日止，每月租金1
27 0萬元。其中第4條：「…2. 未經甲方同意，乙方不得將房
28 屋／店屋全部或一部分轉租、出借、頂讓、或以其他變相方
29 法由他人使用房屋／店屋。…4. 房屋／店屋有改裝施設之必
30 要，乙方取得甲方之同意後，始得自行裝設，但不得損害
31 原有建築。乙方於交還房屋／店屋時，並應負責回復原

01 狀。」、第7條：「…2. 無論租約期滿或終止租約，乙方
02 遷出時，如遺留傢俱或任何雜物等不搬者應視做廢物論，
03 應任憑甲方處理。…。」並於最後由被上訴人手寫記載：
04 「出租人李采薇同意承租人吳岳恩分租房屋部分。」

05 (三)韋恩運動有限公司（下稱韋恩公司，負責人吳岳恩）於10
06 5年8月1日與上訴人簽訂房屋租賃契約，將系爭房屋1樓及
07 該屋左側前方以每月租金1萬7000元出租予上訴人，租賃
08 期間自105年8月20日至115年8月19日。嗣上訴人另與吳岳
09 恩於105年8月1日簽訂兩份房屋租賃契約（下稱系爭轉租
10 租約），均約定承租系爭房屋1樓、使用範圍該房屋左側
11 前方（本院卷第135頁附圖，下稱系爭標的），每月租金1
12 萬7000元，租賃期間分別為105年8月20日起至108年12月3
13 1日止、108年12月31日起至115年8月19日止。其中第9條
14 約定：「租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原
15 狀遷空返還甲方，不得拖延。如租賃房屋之改裝係經甲方
16 之同意者，乙方以現狀遷空返還。」（原審卷第31-39、4
17 1-49頁）

18 (四)上訴人委請魏琳珊律師事務所寄發106年3月27日106年度
19 函字第104032701號函通知韋恩公司、吳岳恩，其內容略
20 以：吳岳恩於106年3月20日當面告知上訴人不再續租系爭
21 標的，且需於106年4月15日前搬離云云，又於同年月22日
22 以LINE通知上訴人其已向房東提出提早結束租約，期限為
23 106年4月15日前全部搬離。但上訴人表示提早終止租約之
24 行為顯已違約，並請韋恩運動有限公司、吳岳恩繼續履行
25 租約或協助上訴人與出租人簽立租約等語。正本送韋恩運
26 動有限公司、吳岳恩，副本送李采薇（臺南市○○區○○
27 路000號，由被上訴人之婆婆楊金珠簽收）（原審卷第59-
28 61頁原證5、本院卷第217頁上證1）。

29 (五)吳岳恩於106年4月1日簽署「終止房屋租約」、「終止房
30 屋租賃契約書」（未立日期），表示願於106年4月15日至
31 4月20日期間搬離系爭房屋，終止已訂定之房屋合約（原

審卷第151-154頁)。

(六)106年6月28日以李采薇為寄件人，吳岳恩為收件人之永康崑山郵局第72號存證信函略以：因吳岳恩積欠租金達二個月以上，再次通知終止系爭租約（原審卷第155頁）。

(七)被上訴人於107年3月30日以台南新南郵局第163號存證信函通知上訴人龍波公司略以：「...吳岳恩...已與本人合意終止租約，...於同年3月30日將台端占用建物之運動器材移至系爭建物後方之貨櫃屋，懇請台端盡速搬離...」，業經龍波公司收受（原審卷第73頁）。

(八)被上訴人有下列行為：

1.被上訴人於106年6月14日某時，將系爭房屋廁所排糞管線切斷；嗣於6月30日某時，僱用工人將該屋前方鐵皮屋頂、騎樓兩側支架門及招牌、電錶及電線線路與店內用水管線拆除。

2.被上訴人於107年3月8日就系爭房屋向台灣電力公司申請暫停全部用電，並拆除水錶、電錶、電纜線。

3.被上訴人於107年3月30日上午某時，僱用工人先將上訴人「純有氧健身中心」內運動健身器材11部、冷氣機1台、監視器1組（含主機1台及鏡頭1個）、WIFI分享器1台、壁扇5組、雙層置物櫃6個及兌幣機1台（內含代幣約1000枚）移置上址後方自購貨櫃後，將該址玻璃門、木製裝潢、塑膠地磚及輕鋼架天花板窗戶、牆壁拆除。

(九)上訴人龍波公司之法定代理人前對被上訴人及李采薇提起強制、毀損及竊盜等罪告訴，經臺南地方檢察署107年度調偵字第145號、偵字第15869、15870號為不起訴處分書（原審卷第161-165頁），其再議、聲請交付審判均遭駁回。

(十)被上訴人已於109年2月7日將原審卷第209頁物品清單所示之物品返還上訴人，並於3月24日給付1萬元運費予上訴人。

(十一)李采薇於105年6月至106年7月間，僅於105年12月2日至5

01 日曾入境台灣（本院卷第209頁）。

02 (乙)爭執事項

03 (一)吳岳恩有無轉租系爭房屋部分之權限？

04 (二)吳岳恩與李采薇間之系爭租約何時終止？上訴人是否為無
05 權占有系爭標的？

06 (三)被上訴人所為不爭執事項(八)之行為，是否構成民法第184
07 條之侵權行為？

08 (四)上訴人下列請求，是否有據？

09 1.第一次拆除（106年6月）後之修復費用

10 2.第二次拆除（107年3月30日）之請求

11 (1)運動器材折舊費用

12 (2)健身房原始設置費用經折舊後之殘值

13 3.營業損失

14 (1)第一次拆除之營業損失

15 (2)第二次拆除之營業損失

16 四、得心證之理由

17 (一)吳岳恩有分租系爭房屋部分之權限：

18 1.系爭房屋之所有人李采薇居住國外，於105年6月至106年7
19 月間，僅於105年12月2日至5日曾入境台灣。系爭房屋出
20 租相關事宜，由李采薇概括授權被上訴人處理，經被上訴
21 人陳明在卷（本院卷第341頁），是系爭租約由被上訴人
22 代理李采薇簽約，吳岳恩承租系爭房屋，租賃期限自105
23 年8月20日起至108年12月31日止，每月租金10萬元。其中
24 第4條：「…2. 未經甲方同意，乙方不得將房／店屋全部
25 或一部分轉租、出借、頂讓、或以其他變相方法由他人使
26 用房／店屋。…4. 房／店屋有改裝施設之必要，乙方取得
27 甲方之同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙
28 方於交還房／店屋時，並應負責回復原狀。」、第7條：
29 「…2. 無論租約期滿或終止租約，乙方遷出時，如遺留傢
30 俱或任何雜物等不搬者應視做廢物論，應任憑甲方處理。
31 …。」並於最後由被上訴人手寫記載：「出租人李采薇同

01 意承租人吳岳恩分租房屋部分。」等情，為兩造所不爭執
02 （不爭執事項(二)、(八)），據系爭租約第4條2.及手寫文
03 字，已明確記載同意吳岳恩分租，足認上訴人主張吳岳恩
04 有權分租系爭標的等情，自屬可信。

05 2.被上訴人雖抗辯：系爭租約上述所載係為釐清租賃範圍，
06 非同意吳岳恩有權分租云云，並提出其與訴外人黃建良、
07 謝明欽之房屋租賃契約書及照片為憑（原審卷第253至273
08 頁）。然查，觀諸上開租賃契約書與系爭租約所載房屋門
09 牌號碼截然不同，並無混淆之虞，且若為避免吳岳恩主張
10 系爭房屋全部皆由其承租，應係記載「出租人李采薇同意
11 承租人吳岳恩『承租』『房屋部分』。」之情，而無以手
12 寫方式特別書寫：「出租人李采薇同意承租人吳岳恩『分
13 租』房屋部分。」之必要。再據被上訴人繪製上開租賃契
14 約書與系爭租約之房屋所在位置及範圍（原審卷第283
15 頁、本院卷第135頁），可知吳岳恩承租之範圍為訴外人
16 黃建良、謝明欽承租範圍三倍大，又其每月租金高達10萬
17 元，足見系爭租約記載「出租人李采薇同意承租人吳岳恩
18 『分租』房屋部分。」等語，確係同意吳岳恩有分租系爭
19 房屋部分之權限，是被上訴人上開辯詞，並不可採。

20 (二)吳岳恩於106年4月間與出租人已合意終止系爭租約，上訴人
21 係無權占有系爭標的：

22 1.吳岳恩於106年4月1日簽署「終止房屋租約」、「終止房
23 屋租賃契約書」（未立日期），表示願於106年4月15日至
24 4月20日期間搬離系爭房屋，終止已訂定之房屋合約；另
25 上訴人委請魏琳珊律師事務所寄發106年3月27日106年度
26 函字第104032701號函通知韋恩公司、吳岳恩，其內容略
27 以：吳岳恩於106年3月20日當面告知上訴人不再續租系爭
28 標的，且需於106年4月15日前搬離，又於同年月22日以LI
29 NE通知上訴人其已向房東提出提早結束租約，期限為106
30 年4月15日前全部搬離。但經上訴人表示該部分顯已違
31 約，並請韋恩運動有限公司、吳岳恩繼續履行租約或協助

01 上訴人與出租人簽立租約等語。正本送韋恩運動有限公
02 司、吳岳恩，副本送李采薇（由被上訴人之婆婆楊金珠簽
03 收）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)、(五)），依上
04 開終止房屋租約、終止房屋租賃契約書，足認吳岳恩與出
05 租人李采薇已於106年4月1日合意終止租約，至遲並應於1
06 06年4月20日前遷出承租標的，且該終止租約之合意，亦
07 有通知上訴人，故上訴人始請律師發函通知韋恩公司、吳
08 岳恩、副本通知出租人李采薇。

09 2. 上訴人固主張吳岳恩與李采薇間之系爭租約尚未合法終
10 止，並以終止房屋租賃契約書未載明標的及時間，且李采
11 薇於106年6月28日尚發存證信函給吳岳恩通知終止租約為
12 據。經查：系爭租約之合意終止，吳岳恩除簽立「終止房
13 屋租賃契約書」外，尚手寫一份「終止房屋租約」載明：
14 「本人吳岳恩於臺南市○○區○○路00號經營韋恩運動中
15 心，於106年4月15號至4月20日期間會搬離○○路00號，
16 終止已訂定之房屋合約，立此字據為憑」（原審卷第151
17 頁），交由被上訴人代為收執，被上訴人亦代李采薇同意
18 收回房屋，該時系爭租約即已合意終止，自不因嗣後被上
19 訴人代李采薇另發存證信函通知終止租約（原審卷第155
20 頁），而使李采薇與吳岳恩間之系爭租約效力回復，上訴
21 人主張系爭租約尚未終止，並不可採。

22 3. 又系爭租約承租人吳岳恩雖經出租人李采薇同意，得將其
23 租賃之系爭標的轉租於上訴人，惟轉租係轉租人與次承租
24 人成立新租賃關係，次承租人與原出租人間並無直接租賃
25 關係。是系爭租約合意終止後，吳岳恩無繼續占有系爭房
26 屋之正當權源，縱次承租人即上訴人不同意與吳岳恩提前
27 終止租約，上訴人與吳岳恩就系爭轉租之租賃關係仍然存
28 在，惟依債之相對性原則，上訴人無從以系爭轉租租約直
29 接對原出租人李采薇主張權利，亦即不得對出租人主張為
30 有權占有。再者，上訴人雖請韋恩運動有限公司、吳岳恩
31 協助上訴人與李采薇簽立租約，然李采薇或被上訴人並未

01 同意，則對於出租人李采薇而言，上訴人於出租人李采薇
02 與承租人吳岳恩合意終止系爭租約後，就系爭標的之占有，
03 已欠缺法律上之正當權源，應屬無權占有，堪予認定。
04

05 (三)上訴人雖為無權占有，然被上訴人為不爭執事項(八)所示之行
06 為，構成民法侵權行為：

07 1.按民法有關保護占有之規定，於無權源之占有，亦有其適
08 用。故占有人事實上管領占有物，縱無合法權源，對其主
09 張權利者，仍應依合法途徑謀求救濟，以排除其占有。如
10 果違背占有人的意思而侵奪或妨害其占有，非法之所者，
11 占有人對於侵奪或妨害其占有之行為，得依民法第960條
12 第1項規定，以己力防禦之。民法第962條規定之占有保護
13 請求權，於無權源之占有人亦得主張之。如果占有被不法
14 侵害，占有人即非不得依侵權行為之法則，請求賠償其所
15 受之損害（最高法院74年度台上字第752號民事判決）。
16 又系爭房屋縱無權占有上訴人劉○○之土地，亦應以訴訟
17 請求拆除，上訴人劉○○擅自命上訴人葉○○予以拆除，
18 仍應構成侵權行為，自應對被上訴人連帶負損害賠償責任
19 （最高法院85年台上字第1684號民事判決意旨參照）。

20 2.本件上訴人於出租人李采薇與承租人吳岳恩合意終止系爭
21 租約後，就系爭標的雖係無權占有，然其占有為事實，依
22 民法占有相關規定及上開說明，仍應受相當保護，所有人
23 及所有人以外之第三人，應循法律正當程序始得排除其占
24 有，不得自行逕以強制手段排除。經查：

25 (1)上訴人委請魏琳珊律師事務所於106年3月27日寄發106
26 年度函字第104032701號函略以：本公司（即上訴人二
27 人）於106年3月20日經吳岳恩先生當面告知不再續租系
28 爭房屋，且需於106年4月15日前搬離云云，又於同年月
29 22日收到吳岳恩先生以LINE通知…『已向房東提出提早
30 結束租約，期限為4月15日前全部搬離…，也請你們一
31 併搬離…』。系爭契約（指系爭轉租租約）既為定期租

01 賃契約又無承租人得逾期限屆滿前隨時終止契約之約
02 定，則韋恩公司及吳岳恩先生提早終止租約之行為顯已
03 違約，…並請貴大律師代為函達韋恩公司及吳岳恩先生
04 繼續履行租約，或協助上訴人與系爭房屋出租人李采薇
05 於106年4月15日前簽立租賃契約等語。正本送韋恩運動
06 有限公司、吳岳恩，副本送李采薇（由被上訴人之婆婆
07 楊金珠簽收）等情，有該律師函在卷（原審卷第59-61
08 頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項四）。

09 (2)被上訴人於106年3月30日不慎將上訴人龍波公司於系爭
10 標的之牆壁及代幣兌換機損壞後，雙方曾於翌日即同月
11 31日成立和解，約定被上訴人應將代幣兌換機損壞部分
12 恢復原狀，牆壁部分於4月10日會恢復原狀，有報案單
13 及和解書在卷可參（原審卷第63至64頁）。是據前開律
14 師函及此份和解書，足認被上訴人至遲於成立和解時，
15 已知悉上訴人係向吳岳恩承租使用系爭房屋之承租人。
16 被上訴人抗辯上開律師函由婆婆楊金珠簽收，不知吳岳
17 恩轉租予上訴人云云，自不可信。

18 (3)然被上訴人於106年6月14日某時，將系爭房屋廁所排糞
19 管線切斷；嗣於同月30日某時，僱用工人將該屋前方鐵
20 皮屋頂、騎樓兩側支架門及招牌、電錶及電線線路與店
21 內用水管線拆除。另於107年3月8日就系爭房屋向台灣
22 電力公司申請暫停全部用電，並拆除水錶、電錶、電纜
23 線。同月30日上午某時，僱用工人先將上訴人「純有氧
24 健身中心」內運動健身器材11部、冷氣機1台、監視器1
25 組（含主機1台及鏡頭1個）、WIFI分享器1台、壁扇5
26 組、雙層置物櫃6個及代幣機1台（內含代幣約1000枚）
27 移置上址後方自購貨櫃後，將該址玻璃門、木製裝潢、
28 塑膠地磚及輕鋼架天花板窗戶、牆壁拆除等情，為兩造
29 所不爭執（不爭執事項八）。亦即被上訴人明知上訴人
30 係轉租人，然卻自行以強制手段排除上訴人之占有狀
31 態，以收回房屋，而未循法律程序請求上訴人搬遷，屬

故意以背於善良風俗之方法，侵害上訴人就系爭標的之占有，自應構成侵權行為。又上訴人雖主張其受侵害者為上訴人與吳岳恩間之「租賃權」或「使用收益權」，然已主張其使用系爭標的之狀態，遭被上訴人強制排除，其所受侵害之標的為何，應屬法律評價，依「法官知法」或「法律屬於法院專門」之原則，法院應依職權加以判斷，俾適用最正確之法律，不受當事人所陳述法律意見之拘束，是本院認上訴人係「占有狀態」受侵害，而非租賃權受侵害，附此敘明。

(4)被上訴人固抗辯依租約上訴人應將房屋回復原狀，如有遺留物品視為廢棄物處理，且經所有人授權，本於物上請求權回復原狀，並無不法侵害云云。然上訴人縱係無權占有，被上訴人或房屋所有人李采薇亦應以訴訟或正當法律程序請求搬遷，被上訴人擅自加以拆除、搬離物品，仍應構成侵權行為（最高法院85年台上字第1684號民事判決意旨參照），並非所有人或經所有人授權者，於不符合民法第151條要件下，即得逕以己力排除占有，否則形同鼓勵被上訴人得以強制搬遷之方式終結上訴人占有狀態，破壞法律秩序，自有不當。

(5)另按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。又善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人。善意占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。民法第943條、第959條第1項、第2項定有明文。本件上訴人與吳岳恩間之系爭轉租租約，租期為105年8月20日起至108年12月31日止，上訴人本於轉租租約，占有使用系爭房屋其所承租部分，應為善意占有人，吳岳恩雖曾於106年3月20日、22日告知上訴人，應於106年4月15日前搬離（不爭執事項四），然上訴人委請律師發律師函，認轉租租約期限未至、吳岳恩未合法終止，尚難認其已確知無占有本權；又被上訴人雖於107年3月30日以存證信函通知上訴人龍波公

01 司，其於107年3月1日至電力公司申請停電，於同年3月
02 30日將占用建物之運動器材移至系爭建物後方之貨櫃
03 屋，請龍波公司儘速搬離以免訟累等語（原審卷第75
04 頁），然被上訴人發函前，已申請停電並搬遷上訴人之
05 物品，亦即已採強制手段迫上訴人不得再占有系爭標
06 的，而未透過訴訟、強制執行等法律正當程序請求上訴
07 人搬遷，參照民法第943條、第959條規定，應認上訴人
08 本為善意占有人，其占有狀態遭被上訴人以強制手段破
09 壞時，仍為善意占有人，且因被上訴人行為致上訴人已
10 喪失占有，上訴人自不可能變為惡意占有人，亦不因被
11 上訴人嗣後以存證信函通知其搬遷，而變為惡意占有
12 人。

13 (四)上訴人請求賠償之項目，是否有據，以下分別說明：

14 1. 附表8編號1第一次拆除後之修復費用、編號3健身房原始
15 設置費用經折舊後之殘值：

16 (1)上訴人主張被上訴人於106年6月14日某時，將系爭房屋
17 廁所排糞管線切斷；同月30日某時，僱用工人將該屋前
18 方鐵皮屋頂、騎樓兩側支架門及招牌、電錶及電線線路
19 與店內用水管線拆除；於107年3月8日就系爭房屋向台
20 灣電力公司申請暫停全部用電，並拆除水錶、電錶、電
21 纜線；於107年3月30日上午某時，僱用工人將該址玻璃
22 門、木製裝潢、塑膠地磚及輕鋼架天花板窗戶、牆壁拆
23 除，應負賠償責任等語。

24 (2)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有
25 人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。是以第
26 三人附合於不動產之動產而為其重要成分者（如裝潢、
27 水電設備等），應由不動產「所有人」取得該動產所有
28 權。另按善意占有人因保存占有物所支出之必要費用，
29 得向回復請求人請求償還。善意占有人，因改良占有物
30 所支出之有益費用，於其占有物現存之增加價值限度
31 內，得向回復請求人，請求償還，民法第954條、民法

第955條亦有明文。

(3)經查，被上訴人第一次拆除之各項費用（即本院卷第89頁附表3），上訴人固均有提出單據（原審卷第77-82頁），然附表3之1、4、6、7、8（即排水清潔、水電施工、台電賠償費、廁所管路施做、復電）等項，係對於系爭房屋回復使用所支出之費用；附表3之2、3、5、7、9（即自動門維修、裝潢拆除及復原、木材、招牌燈移裝、電子材料）等項，係附合於房屋之動產，依民法第811條規定，由不動產「所有人」即李采薇取得所有權；另附表5第二次拆除之損害（即健身房原始設置費用折舊殘值），上訴人自承該部分之動產部分已附合於房屋而無法拆除（原審卷第307頁附表、第298頁筆錄），依相同規定，亦由系爭房屋所有人李采薇取得該動產之所有權。又系爭房屋電錶用戶名義人李慶為被上訴人之公公（已死亡），亦為兩造所不爭執（原審卷第80、339頁），足見被上訴人前述行為所損壞或拆除之客體（參見原審卷第179至189頁照片所示），為系爭房屋所有人李采薇房屋之一部分或李慶所遺之電錶，並非上訴人之所有物。至於上訴人如因其動產之附合為不動產成分而受有損害時，其是否得依民法第816條規定，對取得動產之「不動產所有人」請求償還價額，與本件無涉。又上訴人係為「營運」其健身房而支付附表3、5之費用，並非為「保存」占有物之必要而支出，亦非「改良」占有物之有益費用，且依規定請求償還之對象為「回復請求人」，被上訴人雖為李采薇之母、經李采薇授權處理系爭房屋之出租事宜，然其非房屋「所有人」，亦非「回復請求人」，上訴人主張系爭房屋為被上訴人「借名登記」給李采薇，惟為被上訴人所否認，上訴人並未舉證證明之，其主張自不可採。是上訴人雖追加依民法第179條、第954條、第955條規定對被上訴人請求償還，均屬無據。上訴人另主張被上訴人為使用

01 房屋獲得利益之人，應負責任云云，與民法第811條規
02 定由不動產「所有人」取得動產所有權之要件不符，上
03 訴人依民法第846條或第179條規定請求償還，亦不足
04 取。

05 2. 運動器材折舊費用：

06 被上訴人於107年3月30日上午雖僱用工人將上訴人「純有
07 氧健身中心」內運動健身器材11部、冷氣機1台、監視器1
08 組（含主機1台及鏡頭1個）、WIFI分享器1台、壁扇5組、
09 雙層置物櫃6個及兌幣機1台（內含代幣約1000枚）移置該
10 址後方自購貨櫃內，並以107年3月30日寄發存證信函（原
11 審卷第73頁）通知上訴人龍波公司取回並儘速搬離，但因
12 兩造對於應由何人支付運費發生爭執，嗣經多次協商後，
13 方達成共識，被上訴人於109年2月7日將原審卷第209頁清
14 單所示之物品返還上訴人，並於3月24日開庭之後給付1萬
15 元運費予上訴人（不爭執事項(七)、(九)），足認被上訴人之
16 前述行為，並未損壞上訴人之所有物，且上開物品已通知
17 上訴人取回，上訴人不為取回；縱上訴人隨即領回繼續使
18 用，隨時間經過亦會折舊，是此部分請求被上訴人賠償折
19 舊費用，尚屬無據。

20 3. 營業損失：

21 (1)上訴人主張被上訴人於107年3月8日申請暫停用電，致
22 上訴人無電可用、無法投幣，5日後復電，故有5日之營
23 業損失；另被上訴人於107年3月30日將上訴人之物品移
24 除，至系爭轉租租約屆滿之108年12月31日，有640日之
25 營業損失，被上訴人就上開日數，並不爭執（本院卷第
26 240頁書狀、第250-251頁筆錄），僅爭執損害產生之因
27 果關係等語。

28 (2)經查，上訴人據系爭轉租租約占有系爭標的，作為其經
29 營投幣式健身房之場所，被上訴人逕以移置及拆除設備
30 等方式，侵害上訴人之占有，上訴人請求以其被侵害期
31 間未能營業之損失，計算損害，應屬可採。又上訴人10

01 6年之每日平均營業額為1118元，有其營業人銷售額與
02 稅額申報書、營業損失計算表可參（原審卷第95-98、1
03 01頁），被上訴人就上開營業額計算方式亦無意見，
04 是上訴人之每日平均營業額以1118元計算，亦屬可採。
05 惟上開營業額係營業之總額，應扣除相關支出、費用，
06 參照財政部統計處所為稅務行業標準分類暨同業利潤標
07 準之9312-19-健身中心、健康俱樂部類別，107、108年
08 度之淨利率均為22%（本院卷第279-283頁），是上訴
09 人之營業損失，應以淨利即按每日246元計算（1,118元
10 $\times 22\% = 246$ ，元以下四捨五入），始屬合理。因被上訴人
11 之行為致上訴人未能使用系爭房屋營業之日數共645日
12 （5日斷電及被上訴人強制拆除至租約期滿之640日），
13 營業損失應為15萬8670元（246元 $\times$ 645日=158,670
14 元），上訴人請求被上訴人賠償，自屬有據。逾此範圍
15 之請求，尚屬無據，不應准許。

16 五、綜上所述，被上訴人故意不讓上訴人繼續占有系爭標的，逕
17 行強制搬遷上訴人物品，上訴人依民法第184條第1項後段之
18 規定，請求被上訴人給付15萬8670元，及自109年1月1日
19 （上訴人之聲請暨準備(二)狀減縮利息起算日，本院卷第214-
20 215頁)起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，
21 為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准
22 許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
23 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
24 理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。又上開應准許
25 部分未逾150萬元，不得上訴第三審，本院判決後已告確
26 定，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，結論尚無不合，
27 應予維持。至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗
28 訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合，上訴意
29 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
30 駁回。另上訴人依民法第179條、第816條不當得利法律關
31 係、民法第954條、第955條、第957條追加請求被上訴人給

01 付，亦屬無據，不應准許；追加之訴訟費用應由上訴人負
02 擔，附予敘明。

03 六、本件事證已臻明確，上訴人就占有受侵害，依民法第184條
04 第1項後段所為請求，既有理由（僅損害項目部分不予准
05 許），其併依同條第1項前段、第2項規定，請求擇一判決
06 （本院卷第349頁），即無再予審酌必要。另兩造其餘之攻
07 擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以
08 影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
10 為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、
11 第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
13 民事第一庭 審判長法官 丁振昌
14 法官 李素靖
15 法官 蔡孟珊

16 上為正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
19 書記官 鄭信邦