

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3473號

109年度訴字第2534號

原告即

主參加被告 聚寶成實業股份有限公司

設臺北市中正區市○○道0段000號地
下0層

法定代理人 黃嘉敏

訴訟代理人 李岳洋律師

複代理人 洪維駿律師

主參加原告

即主參加

反訴被告 臺北市市場處

法定代理人 陳庭輝

訴訟代理人 葉建廷律師

被告即

主參加被告 李政平

訴訟代理人 羅素眉

被告即

主參加被告 李政賢

訴訟代理人 李政坤

被告即

主參加被告

即主參加

反訴原告 沈玉珍

被告即

主參加被告 沈玉英

上二人共同

訴訟代理人 謝梅宣律師

01 李亦庭律師

02 被 告 即

03 主參加被告 休眠轉蛋屋有限公司

04 0000000000000000

05 法定代理人 邱春桃

06 0000000000000000

07 被 告 即

08 主參加被告 厚道玩具有限公司

09 0000000000000000

10 法定代理人 李建昌

11 被 告 即

12 主參加被告 沈永強

13 上列原告聚寶成實業股份有限公司與被告李政平等7人間請求返
14 還占有等事件（108年度訴字第3473號），臺北市市場處提起主
15 參加訴訟（109年度訴字第2534號），沈玉珍並於主參加訴訟提
16 起反訴，本院於民國111年1月12日合併言詞辯論終結，判決如
17 下：

18 主 文

19 一、聚寶成實業股份有限公司之訴及假執行之聲請均駁回。

20 二、訴訟費用由聚寶成實業股份有限公司負擔。

21 三、聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉珍、沈玉
22 英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公司與沈永強應將臺
23 北市中正區市○○道○段○○○號地下一層樓之台北地下街商
24 場雜項區第一〇二號店舖騰空返還予臺北市市場處。

25 四、聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉珍、沈玉
26 英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公司與沈永強應分別
27 給付臺北市市場處新臺幣貳拾貳萬陸仟捌佰貳拾捌元，及自民
28 國一〇九年五月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
29 之利息。

30 五、聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉珍、沈玉
31 英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公司與沈永強應自民

01 國一〇九年四月一日起至騰空返還主文第三項店鋪之日止，按
02 月於每月末日給付臺北市市場處新臺幣壹萬陸仟貳佰零貳元，
03 及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
04 計算之利息。

05 六、前二項給付，如任一人已為給付，他人於給付範圍內免給付義
06 務。

07 七、主參加訴訟費用由聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政
08 賢、沈玉珍、沈玉英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公
09 司與沈永強連帶負擔。

10 八、本判決第三項，於臺北市市場處以新臺幣壹佰肆拾萬元供擔保
11 後，得假執行；但聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政
12 賢、沈玉珍、沈玉英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公
13 司與沈永強如以新臺幣肆佰壹拾陸萬肆仟元為臺北市市場處預
14 供擔保，得免為假執行。

15 九、本判決第四項，於臺北市市場處以新臺幣捌萬元供擔保後，得
16 假執行；但聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉
17 珍、沈玉英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公司與沈永
18 強如以新臺幣貳拾貳萬陸仟捌佰貳拾捌元為臺北市市場處預供
19 擔保，得免為假執行。

20 十、本判決第五項，於臺北市市場處按月以新臺幣陸仟元供擔保
21 後，得假執行；但聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政
22 賢、沈玉珍、沈玉英、休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公
23 司與沈永強如按月以新臺幣壹萬陸仟貳佰零貳元為臺北市市場
24 處預供擔保，得免為假執行。

25 十一、沈玉珍於主參加訴訟之反訴駁回。

26 十二、沈玉珍於主參加訴訟之反訴訴訟費用由沈玉珍負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序方面：

29 一、本件原告聚寶成實業股份有限公司（下稱聚寶成公司）法定
30 代理人已由黃盈翔變更為黃嘉敏，有聚寶成公司之商工登記
31 公示資料可稽〔見108年度訴字第3473號卷（下稱本訴訟

卷)一第305至306頁]，並經黃嘉敏具狀承受訴訟(見本訴訟卷一第303至304頁、第337至339頁)，於法核無不合，應予准許。

二、又被告厚道玩具有限公司(下稱厚道公司)於民國110年12月1日經股東會決議解散，並選任李建昌為清算人，嗣於同年月6日為解散登記，有厚道公司之變更登記表、股東同意書等件可證(附於不公開卷)，依公司法第24條、第25條、第79條、第113條第2項及第8條第2項規定，本件自應以李建昌為厚道公司之法定代理人。

三、另聚寶成公司以臺北市市場處(下稱市場處)所管理之臺北市中正區市○○道0段000號地下1層樓之台北地下街商場雜項區第102號店舖(下稱系爭店舖)遭無權占用為由，依民法第184條第1項第1項前段、後段、第2項、第185條規定，起訴請求被告李政平、李政賢(下合稱李政平等2人)、沈玉珍、沈玉英(下合稱沈玉珍等2人)、休眠轉蛋屋有限公司(下稱休眠公司)、厚道公司返還系爭店舖，並連帶賠償因其等占用系爭店舖而遭市場處課處之懲罰性違約金新臺幣(下同)63萬3,625元本息，嗣追加亦無權占有系爭店舖之沈永強為被告，並改為請求李政平等2人、沈玉珍等2人、休眠公司、厚道公司及沈永強(下合稱李政平等7人即本訴訟被告)將系爭店舖返還予市場處，另就金錢給付部分，追加依民法第179條及第176條第1項之規定為請求權基礎，並請求李正平等7人另連帶清償未繳納之水電費及管理費11萬7,392元本息(見本訴訟卷二第185至190頁)(本訴訟訴之聲明如後所述)。核屬本於系爭店舖遭無權占用之同一原因事實所為追加及變更，並擴張應受判決事項之聲明，訴訟資料亦得相互援用，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，亦應准許之。

四、再市場處主張其為系爭店舖之管理人，其與聚寶成公司間就系爭店舖之臺北市台北地下街商場委託管理使用行政契約(下稱系爭租約)已終止或屆期，於本訴訟中提起主參加訴

01 訟，請求聚寶成公司及李政平等7人返還系爭店鋪，並給付
02 無權占有之不當得利〔見109年度訴字第2534號卷（下稱主
03 參加卷）一第9至15頁〕。查市場處既是依民法第455條、第
04 767條第1項及第179條等規定而訴請裁判，自屬因私法關係
05 所生之爭執，參照司法院大法官釋字第448號解釋及最高法
06 院105年度台抗字第287號裁定意旨，本院就市場處提起之主
07 參加訴訟，自有審判權，且該起訴合於民事訴訟法第54條第
08 1項之規定，李政平等2人抗辯主參加訴訟應屬公法爭訟云云
09 （見本訴訟卷三第452頁、卷五第512頁、主參加卷三第346
10 頁、卷四第24頁），並非可採。嗣沈玉珍於主參加訴訟中抗
11 辯其就系爭店鋪自90年4月17日起即與市場處間有租賃關係
12 存在，乃屬有權占有，提起反訴確認之，其反訴之訴訟標的
13 與其防禦方法相互牽連，依民事訴訟法第259條及第260條第
14 1項之規定，亦屬合法。

15 五、此外，聚寶成公司與李政平等7人間之本訴訟，經市場處依
16 民事訴訟法第54條規定合法提起主參加訴訟，並經沈玉珍提
17 起反訴，已如前述，依民事訴訟法第205條第3項前段規定，
18 本訴訟與主參加訴訟（含反訴）即應合併辯論與裁判。

19 六、休眠公司、厚道公司及沈永強均經合法通知，未於言詞辯論
20 期日到場，核無民事訴訟法第386條所定各款事由，爰依聚
21 寶成公司及市場處之聲請，由其等一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面

23 一、本訴訟部分：

24 (一)聚寶成公司主張：伊為台北地下街商場之聯合經營團體，前
25 於107年1月間與市場處簽訂系爭租約，由伊向市場處承租第
26 該商場編號94至108號店鋪（包含系爭店鋪），再與李政平
27 等2人就系爭店鋪簽訂股東店鋪經營合約（下稱系爭經營合
28 約），合約期間至107年12月31日止。詎李政平等7人於地下
29 街牆面違規裝設廣告燈箱與張貼廣告（下稱設置廣告燈
30 箱），致伊遭市場處以違規設置廣告燈箱，情節重大為由，
31 於107年6月25日終止系爭租約關於系爭店鋪部分（下稱系爭

店舖部分租約），並課予伊違規設置廣告及終止該部分租約之懲罰性違約金39萬6,594元，嗣另課予伊遲未騰空返還系爭店舖予市場處之懲罰性違約金23萬7,031元（2筆違約金合計63萬3,625元，下合稱系爭違約金），並命伊繳納自107年6月25日至108年1月31日止系爭店舖遭李政平等7人無權占有所生之水電費及管理費11萬7,392元（下稱系爭水電管理費）。爰依民法第184條第1項前段、後段、第2項及第185條規定，請求返還系爭店舖，另依同上規定及民法第179條、第176條第1項規定，請求連帶給付系爭違約金及系爭水電管理費等語。並聲明：1. 李政平等7人應將系爭店舖遷讓返還予市場處。2. 李政平等7人應連帶給付聚寶成公司63萬3,625元，及自109年2月25日民事變更訴之聲明狀（下稱變更狀）繕本最後送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 李政平等7人應連帶給付聚寶成公司11萬7,392元，及自變更狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4. 第2、3項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

(二)李政平等7人抗辯（休眠公司、厚道公司未於言詞辯論期日到場，亦未以言詞或書狀為任何聲明或陳述）：

1. 李政平等2人：系爭店舖長期以來均由沈玉珍等2人實際經營，伊等並未實際經營系爭店舖。伊等雖有於106年11月30日前授權或委託沈玉珍等2人經營系爭店舖，惟已於106年11月30日終止上開委託關係，並請其等交還，且從未同意其等將系爭店舖交由沈永強經營，伊等自未占有系爭店舖。又伊等亦未違規設置廣告，聚寶成公司之請求並無理由等語。
2. 沈玉珍等2人：訴外人即伊等之母親沈王白領原為中華商場之承租戶，81年間因臺北市政府（下稱北市府）欲拆除中華商場興建捷運，為保障原承租戶權益，曾與原承租戶約定興建台北地下街商場以供安置原承租戶，已將原租賃契約之租賃標的自中華商場間位改為台北地下街商場店舖，構成債之更改，沈王白領與北市府就系爭店舖之租賃關係自從未中斷。又縱不構成債之更改，市場處於88年8月24日完成店舖

01 配租，並於89年2月10日點交系爭店鋪予沈王白領使用，足
02 認市場處與沈王白領至遲自88年8月24日起就系爭店鋪成立
03 租賃契約。嗣90年4月17日，伊既以受讓聚寶成公司股東權
04 之方式，受讓沈王白領就系爭店鋪與市場處成立之租賃契
05 約，伊即為系爭店鋪之承租人，且該租賃契約迄未消滅，伊
06 自有權占用系爭店鋪。又沈玉英並非實際經營使用系爭店鋪
07 之人，並未占有系爭店鋪，亦不構成無權占有。另伊等並無
08 於台北地下街公共壁面設置廣告燈箱，且市場處係免費提供
09 公共壁面予地下街店家及安置戶設置廣告燈箱，縱伊有設置
10 廣告行為，仍無違規可言。聚寶成公司之請求，並無理由。

11 3. 沈永強：伊並無違規設置廣告燈箱之行為等語。

12 二、主參加訴訟之本訴部分：

13 (一)市場處主張：伊與聚寶成公司於107年1月間簽訂系爭租約，
14 由聚寶成公司承租編號94至108號店鋪，嗣已於107年6月25
15 日以聚寶成公司違規設置廣告燈箱情節重大為由終止系爭店
16 鋪部分租約，並要求聚寶成公司於107年7月6日返還，且縱
17 終止不合法，系爭租約之租期亦於109年12月31日屆滿，嗣
18 後未就系爭店鋪另行訂定租約，聚寶成公司及李政平等7人
19 除應返還系爭店鋪，並應給付108年2月1日起算至109年3月
20 31日間相當於租金之不當得利合計22萬6,828元，及自109年
21 4月1日起至騰空返還系爭店鋪之日止按月1萬6,202元之不當
22 得利。爰依民法第455條規定及系爭租約第21條約定請求聚
23 寶成公司，依民法第767第1項前段規定請求李政平等7人返
24 還系爭店鋪，另依民法第179條、第184條第1項前段、第185
25 條規定，請求聚寶成公司及李政平等7人給付不當得利等
26 語。並聲明：1. 聚寶成公司與李政平等7人應將系爭店鋪騰
27 空返還予市場處。2. 聚寶成公司與李政平等7人應分別給付
28 市場處22萬6,828元，及自主參加訴訟起訴狀繕本最後送達
29 之翌日即109年5月7日（見主參加卷一第313頁）起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息。如任一人為給付，於其給付
31 範圍內，他人同免給付義務。3. 聚寶成公司與李政平等7人

應自109年4月1日起至騰空返還系爭店鋪之日止，按月於每月末日給付市場處1萬6,202元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如任一人為給付，於其給付範圍內，他人同免給付義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)聚寶成公司與李政平等7人抗辯（休眠公司、厚道公司未於言詞辯論期日到場，亦未以言詞或書狀為任何聲明或陳述）：

1. 聚寶成公司：市場處已於109年1月1日以所有人、占有人地位命保證責任臺北市台北地下街場地利用合作社將系爭店鋪斷水斷電，足認系爭店鋪部分租約終止後，伊已將系爭店鋪返還予市場處；縱未為之，伊已於108年1月29日與市場處之會議中，將伊對李政平等7人返還系爭店鋪之請求權讓與市場處，亦已返還占有；又縱未以上開方式返還占有，市場處於107年6月25日終止系爭店鋪部分租約，卻遲未受領伊返還系爭店鋪，伊自得拋棄占有以代返還；再依108年1月29日會議結論已約定由伊向其他實際占有使用系爭店鋪之人提起訴訟請求返還，且伊亦已履行，市場處請求伊返還系爭店鋪，顯違禁反言原則及誠信原則而無理由。另伊並未無權占有系爭店鋪，縱使占有，亦未受有利益，市場處仍不得向伊請求不當得利。

2. 李政平等2人、沈玉珍等2人及沈永強：同本訴訟之答辯（如一、(二)1.，(二)2.，(二)3.所述）。

3. 上6人均答辯聲明：(1)市場處之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、主參加訴訟之反訴部分：

(一)沈玉珍主張：除引用本訴訟之答辯（如一、(二)2.關於沈玉珍部分所述），另稱市場處既請求伊返還系爭店鋪及不當得利，自有訴請確認該租賃關係存在以拒絕返還之必要等語。並聲明：確認沈玉珍與市場處間就系爭店鋪自90年4月17日起有租賃關係存在。

01 (二)市場處辯以：伊自始僅與聚寶成公司就系爭店鋪成立租賃關
02 係，從未與沈王白領或沈玉珍達成租賃系爭店鋪之意思表示
03 合致，且依臺北市鄭州路地下街出租管理暫行要點（下稱系
04 爭出租要點）之規定，伊僅將台北地下街商場店鋪出租予獨
05 資商號、合夥或公司，沈王白領或沈玉珍未具備該等身分，
06 自無可能將系爭店鋪出租予其2人。況沈玉珍未能證明其或
07 沈王白領與伊間就系爭店鋪之租賃契約必要之點達成合意，
08 甚至無從證明必要之點為何，亦無從證明有其主張之債之更
09 改事實存在，自無沈玉珍所稱之租賃關係存在等語。並聲
10 明：沈玉珍之反訴駁回。

11 四、聚寶成公司、市場處、李政平等2人、沈玉珍等2人不爭執事
12 項（見本訴訟卷四第170至171頁、第201至202頁、主參加卷
13 二第328至329頁、第358頁；沈永強、休眠公司及厚道公司
14 經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀就下列
15 事項為爭執），並酌為文字修正如下：

16 (一)市場處與聚寶成公司於107年1月11日簽訂系爭租約，約定租
17 賃標的包含系爭店鋪，租賃期間為107年1月1日起至109年12
18 月31日止。

19 (二)市場處以系爭店鋪私自於公共空間設置廣告燈箱為由，於
20 107年6月25日終止系爭契約中系爭店鋪之租賃關係（即系爭
21 店鋪部分租約），並命聚寶成公司繳納系爭違約金及系爭水
22 電管理費。

23 (三)聚寶成公司業將系爭違約金繳納予市場處。

24 (四)聚寶成公司與李政平等2人間簽有系爭經營合約，約定李政
25 平等2人得使用系爭店鋪，合約期間為107年1月1日至107年
26 12月31日止，但系爭經營合約第4條第1項約定，如遇市場處
27 提前解約，李政平等2人應配合將系爭店鋪點交予聚寶成公
28 司。

29 (五)聚寶成公司與沈玉珍間就系爭店鋪之使用，並無成立任何契
30 約關係。

31 五、得心證之理由：

01 (一)沈玉珍於主參加訴訟之反訴，請求確認其與市場處間就系爭
02 店舖自90年4月17日起有租賃關係存在，有無理由？

03 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
04 他方支付租金之契約；當事人互相表示意思一致者，無論其
05 為明示或默示，契約即為成立，民法第421條、第153條定有
06 明文。又債之重要內容變更，依一般交易觀念已失債之同一
07 性，債之要素有所變更，並有使原定給付消滅之意思，應認
08 為債之更改，惟債之更改仍屬契約行為，須債權人與債務人
09 間有負擔新債務以消滅舊債務之意思表示，始足當之。

10 2. 沈玉珍主張沈王白領與市場處前就中華商場間位成立租賃契
11 約，嗣因中華商場拆遷而債之更改為承租系爭店舖，或於市
12 場處核准配租系爭店舖時另成立租賃契約，其自90年4月17
13 日起因受讓聚寶成公司股東權而受讓該租賃契約云云，既為
14 市場處所否認，其即應就沈王白領與市場處確有就租賃標的
15 物達成債之更改或就系爭店舖成立新租賃契約之意思表示合
16 致等節負舉證之責。查：

17 (1)沈玉珍陳稱沈王白領與市場處間就原中華商場間位之租賃契
18 約，已債之更改為承租系爭店舖云云，雖提出臺北市中華商
19 場間位契約、81年10月14日臺北市政府捷運工程局（下稱捷
20 運工程局）函文、83年11月8日北市府函文、87年2月24日捷
21 運工程局函文、訴外人即市場處前秘書處主任蘇順建於另案
22 作證之筆錄等件為證（見主參加卷二第45至51頁、卷三第
23 331至334頁）。惟觀諸上開函文記載，無非係北市府或捷運
24 工程局函知原中華商場承租戶將來之安置規劃及安置方案，
25 並未見就原租賃契約有何約定或處置，實難憑此遽認沈王白
26 領與市場處已約定以系爭店舖替代原中華商場間位而構成債
27 之更改。又83年11月8日北市府函文載明：「三、經通知辦
28 理地下街承租相關手續後，不於通知之期限內辦理者視為放
29 棄安置…」等語、87年2月24日捷運工程局函文載明：「…
30 請依本府83年11月8日…函說明（即上開函文），遵守地下
31 街業務主管機關或經營主體所訂之管理及經營相關規定，並

01 依本市市場管理處通知辦理切結等事宜」等語（見主參加卷
02 二第50、51頁），可知縱原中華商場承租戶經列冊或核定安
03 置於台北地下街商場，仍須遵守地下街相關管理及經營規
04 範，於經通知並辦妥承租相關手續，始就台北地下街商場之
05 店舖成立租賃關係，難以沈王白領與市場處曾就原中華商場
06 間位存有租賃契約，及沈王白領曾經列冊或核定安置於台北
07 地下街商場，即推論北市府有變更原中華商場間位租賃契約
08 租賃標的物之意思，亦無法依沈王白領經通知辦理承租台北
09 地下街商場店舖，即認定北市府與沈王白領有債之更改之合
10 意，沈玉珍前揭主張，顯非可採。

11 (2)沈玉珍又稱沈王白領與市場處間，至遲於88年8月24日完成
12 店舖配租之時成立租賃關係云云。惟觀諸臺北市市場管理處
13 （即改制前之市場處，下均稱市場處）88年7月2日公告之台
14 北市鄭州路地下街商場（即台北地下街商場之前稱，下均稱
15 台北地下街商場）聯合經營安置作業程序載明：「二、安置
16 作業(一)第一階段一以出入口為聯合經營區塊分界，將鄭州路
17 地下街共分為十二區，分三梯次辦理，由符合編定人數之聯
18 合經營團體提出申請…。」、「三、配租程序：(一)符合各階
19 段區塊編定人數之聯合經營團體，由代表人檢附申請書、所
20 有申請人之聯合經營配租回條…，於各階段各梯次規定時間
21 內向本處（配租現場）辦理配租申請登記。」等語（見主參
22 加卷二第71至72頁），可知台北地下街商場之配租程序，係
23 以聯合經營團體為申請配租之單位，此核與市場處88年9月2
24 日函文後附鄭州路地下街商場安置作業第一階段第二梯次完
25 成安置區塊及安置戶名單（見主參加卷二第79至80頁），係
26 以訴外人即沈玉珍等2人之父親沈富鏗為代表人，代表包含
27 沈王白領在內之70戶安置戶抽籤配置於包含系爭店舖在內之
28 雜項一區等情相符，堪認台北地下街商場之配租作業程序確
29 係以與各區塊人數相符之聯合經營團體為申請配租之單位，
30 且沈富鏗、沈王白領亦知情並依該規定提出配租申請。是以
31 台北地下街商場之配租申請既係以聯合經營團體之名義提

01 出，且依上開名單之記載，亦無從判斷特定個人配置之店舖
02 為何，自難以此遽認於88年8月24日完成配置之時，沈王白
03 領與市場處間即已就系爭店舖產生成立租賃契約之意思表示
04 合致。又依北市府89年1月29日頒布之系爭出租要點第3條第
05 1款規定：「店舖承租人：指依地下街店舖配租作業程序推
06 選代表人辦理抽籤配置並於完成商業登記或公司登記後，與
07 本府簽訂租賃契約之獨資商號、合夥或公司。」（見主參加
08 卷二第377頁）更徵台北地下街商場店舖之承租人應以獨資
09 商號、合夥或公司為限，非獨資商號之自然人自非市場處出
10 租台北地下街商場店舖之對象。雖沈玉珍陳稱系爭店舖之租
11 賃契約成立在先，系爭出租要點頒布時間在後，該要點之規
12 定並不拘束沈王白領云云，然依前所述，非獨資商號之自然
13 人既非承租之對象，自難認定沈王白領於88年8月24日已與
14 市場處成立系爭店舖之租賃契約，況聯合經營之概念，依沈
15 玉珍所提出之證據，最早於市場處87年12月1日之函文即已
16 有之（見主參加卷二第63頁），且在此後之函文及會議紀錄
17 仍一再出現（見主參加卷二第58至59頁、第71至77頁），足
18 見台北地下街商場店舖之配租應以安置戶組成之聯合經營團
19 體為之係經安置戶與市場處間研商、討論所得之結論，且為
20 包含沈王白領在內之安置戶所知悉，系爭出租要點之規定不
21 過係將上開結論明文化，要難以系爭出租要點頒布於完成配
22 租後即認沈王白領不受拘束，沈玉珍上開主張，自無可採。
23 再沈富鏗等70戶安置戶為符合系爭出租要點第3條第1款規定
24 而組成聚寶成公司，此觀諸89年1月26日台北市鄭州路地下
25 街商場雜項區公司籌備處（即聚寶成公司籌備處）函後附出
26 席人員簽到名單上載人員與上開配置於雜項一區70戶安置戶
27 名單相符即明（見主參加卷二第157頁、第80頁），參以沈
28 富鏗、沈王白領確實為該公司之股東（見主參加卷二第343
29 至348頁沈玉珍等2人陳報狀、第349至351頁聚寶成公司股東
30 名義變更之備查函），沈玉珍甚至以該公司股東權移轉之情
31 主張轉讓租賃權（見主參加卷二第344至345頁、卷三第545

至546頁)等情，亦徵沈玉珍質疑聚寶成公司之代表性與適法性並無理由，嗣聚寶成公司依系爭出租要點第3條第1款規定於89年3月8日與市場處簽立臺北市鄭州路地下街商場店鋪租賃契約書，承租包含系爭店鋪在內之雜項區店鋪(見主參加卷二第93至94頁、第385至400頁)，自己合法生效，系爭店鋪之租賃關係乃成立於聚寶成公司與市場處間，而非成立於沈王白領與市場處間。

(3)沈玉珍又稱系爭店鋪於89年2月14日即已點交予沈王白領，可見沈王白領與市場處就系爭店鋪有租賃關係云云，並以89年2月10日台北市鄭州路地下街商場營運籌備會第三次臨時會員大會議程為證(見主參加卷二第81頁)。惟稽諸該次會議業務報告內容：「(一)鄭州路地下街商場(即台北地下街商場)開業期程。說明：1.本商場定於本年三月二十九日開業。2.依市場處…，應於89.2.7-89.3.10進場裝修…。(二)店鋪點交事宜。說明：市場處及新工處預定於89.2.10起辦理店鋪點交，請各店鋪代表人(或派人)於市場處通知之日期，到現場點交，並接收店鋪鑰匙。」，可知該次會議係為台北地下街商場之開業而召開，市場處及新工處就該店鋪之點交，無非在於達成商場開業之目標，沈玉珍依市場處點交系爭店鋪予沈王白領之事實，主張市場處與沈王白領就系爭店鋪成立租賃契約云云，亦無足採。

(4)沈玉珍另稱聚寶成公司僅代收代付台北地下街商場店鋪各項費用，並非與市場處成立租賃契約云云。惟聚寶成公司為安置戶所組成之聯合經營團體，向市場處承租台北地下街店鋪(已如前述)，再與安置戶簽訂如前四、(四)所示之股東店鋪經營合約，其向各該合約相對人或安置戶收取之租金或使用費，核係本於其與各相對人或各安置戶之內部關係而為，並不因各該費用以租金或使用費之名義收取，即為聚寶成公司僅是代收代付各項費用而非台北地下街商場承租人之認定，此由市場處不因各安置戶未繳納租金或使用費而不向聚寶成公司收取租金(見主參加卷二第105頁)亦足明之。又聚寶

成公司雖曾稱其性質為代收代付，惟並未陳明其所代收代付之具體內容（見主參加卷二第109、129頁），自難依其此項陳述即謂其非與市場處間所訂租賃契約之承租人。再沈玉珍固以其或沈玉英副本發予市場處之存證信函上載明：「臺北市市場處委託台端（即聚寶成公司）代收台北地下街雜項區70戶安置戶之店舖使用費」等語，而市場處僅函覆本處洽悉（見主參加卷二第115至122頁、第485至537頁、第571至577頁、卷三第369至389頁），而未為反對之表示，主張聚寶成公司僅代收代付租金，然與市場處就台北地下街商場成立租賃契約者乃聚寶成公司，前已敘及，市場處與聚寶成公司自應分別履行出租人與承租人之契約義務，市場處函覆稱：「有關臺端函送支票予聚寶成實業股份有限公司繳交台北地下街店舖使用費一案，本處洽悉」，應僅表達其知悉沈玉珍或沈玉英繳付店舖使用費予聚寶成公司一事，無足資為聚寶成公司僅代收代付租金或使用費而非承租人之證據。至沈玉珍另以存證信函（見主參加卷二第485至551頁），主張其有繳納系爭店舖部分租約終止後107年7月至109年12月之租金予聚寶成公司轉交市場處，更有直接繳納110年度之租金予市場處，足認系爭店舖之租賃關係存於其與市場處間。惟聚寶成公司及市場處亦提出退回系爭店舖租金給付之證明（見主參加卷三第41至80頁、第87至96頁、第307至308頁），顯見聚寶成公司及市場處均無與沈玉珍或沈玉英就系爭店舖成立租賃契約之意思，沈玉珍以其逕自繳付租金之事實所為業與市場處就系爭店舖之主張，仍非可採。

3. 從而，沈王白領與市場處就系爭店舖已合意債之更改或另成立租賃契約等事實，沈玉珍之舉證尚有未足，依首揭法條及說明，應為不利於其之認定，沈王白領及市場處間就系爭店舖成立租賃關係，已非可採，更遑論沈玉珍因90年4月17日受讓沈王白領就聚寶成公司之股東權而受讓該租賃契約。沈玉珍於主參加訴訟提起反訴，請求確認其與市場處間就系爭店舖自90年4月17日起有租賃關係存在，自無理由。

01 (二)市場處於主參加訴訟之本訴，請求聚寶成公司與李政平等7
02 人騰空返還系爭店鋪，有無理由？

03 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，
04 民法第767第1項前段定有明文。又主張有權占有使用他人所
05 有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任。

06 2. 市場處主張臺北市為系爭店鋪之所有權人，其為管理人，業
07 據提出台北地下街商場之第二類建物登記謄本為證（見主參
08 加卷一第89頁），惟聚寶成公司、李政平等2人、沈玉英否
09 認占用系爭店鋪，沈玉珍則抗辯其與市場處間有租賃關係，
10 並非無權占有。經查：

11 (1)沈玉珍等2人：

12 ①沈玉珍不爭執其為系爭店鋪之間接占用人（見本訴訟卷二第
13 12頁、主參加卷一第99頁），並稱其有鑰匙可出入系爭店鋪
14 等語（見本訴訟卷四第252頁、主參加卷二第437至441
15 頁），堪認其係系爭店鋪之占有人。又沈玉珍抗辯沈王白領
16 與市場處就系爭店鋪存有租賃契約，其因90年4月17日受讓
17 沈王白領就聚寶成公司之股東權而受讓該租賃契約，均非可
18 採，業經本院認定如前，沈玉珍對於系爭店鋪之占用，自無
19 正當之權源。

20 ②沈玉英雖否認其於104年後繼續占有系爭店鋪，但依其至110
21 年間，仍以己名義寄發存證信函予聚寶成公司或市場處，欲
22 繳納系爭店鋪之使用費等情（見主參加卷二第485、493、
23 507、525至527、535至536、539至543頁），足認其仍占用
24 系爭店鋪。然沈玉英有何占用權源，則未據說明並舉證，自
25 應認其亦係無權占有系爭店鋪。

26 (2)李政平等2人：

27 李政平等2人於106年12月16日與聚寶成公司簽立系爭經營合
28 約，得使用系爭店鋪，且其等亦不否認曾於106年11月30日
29 前委託沈玉珍等2人經營系爭店鋪（見主參加卷四第7、12
30 頁），足認其等確自聚寶成公司處受讓系爭店鋪之占有，並
31 再將系爭店鋪交由沈玉珍等2人經營，而透過沈玉珍等2人間

01 接占有系爭店鋪。又系爭經營合約雖因107年12月31日屆期
02 而消滅或因市場處107年6月25日終止與聚寶成公司間之系爭
03 店鋪部分租約而應配合點交系爭店鋪予聚寶成公司（如前四
04 (四)所述），惟沈玉珍等2人並未返還系爭店鋪而繼續占有
05 中，已於前述，則李政平等2人即因其等與沈玉珍等2人之委
06 託關係，而透過沈玉珍等2人繼續占有系爭店鋪，且因系爭
07 經營契約消滅或系爭店鋪部分租約遭終止而無占有權源。雖
08 李政平等2人辯稱與沈玉珍等2人間之委託關係已於106年11
09 月30日終止，且亦曾於107年間要求沈玉珍等2人交還系爭店
10 鋪，已無占用之情（見本訴訟卷一第433至437頁、第455至
11 457頁），然其等亦於108年12月20日準備程序期日自承於
12 108年間仍繼續收受沈玉珍等2人給付之租金支票，有該支票
13 可參（見本訴訟卷二第11頁、卷一第507頁），自難認其等
14 與沈玉珍等2人間之委託關係業已終止，其等所謂已無占用
15 系爭店鋪之抗辯，即無足採。

16 (3)聚寶成公司：

17 聚寶成公司與市場處間之系爭店鋪部分租約，已於107年6月
18 25日終止，為聚寶成公司所不爭（如前四、(二)所述），其就
19 系爭店鋪即已無正當占有權源，應將系爭店鋪返還予市場
20 處。惟聚寶成公司於106年12月16日與李政平等2人簽訂系爭
21 經營合約，並於107年1月1日起將系爭店鋪交予李政平等2人
22 使用，其已因李政平等2人占有系爭店鋪而間接占有之，且
23 其亦自承為系爭店鋪之第一層間接占有人（見本訴訟卷二第
24 8頁、主參加卷一第96頁），則李政平等2人就系爭店鋪既仍
25 屬占有中（如上開(2)所述），聚寶成公司自亦屬系爭店鋪之
26 占有人。雖聚寶成公司辯稱已於108年1月29日與市場處間之
27 會議，透過將其對李政平等7人之系爭店鋪返還請求權讓與
28 市場處之方式返還占有云云，惟依市場處108年2月21日函附
29 該次會議紀錄（見本訴訟卷一第140頁），僅載明「待聚寶
30 成公司履行結論(一)相關事宜，本處後續將專簽另對102號店
31 鋪實際無權占用人提起法律行動」等語，而市場處為系爭店

01 鋪之管理人，本得依所有權向無權占有系爭店鋪之人提起法
02 律行動，無庸聚寶成公司讓與返還請求權，自無從以此認定
03 其已返還占有。另其辯稱已拋棄系爭店鋪之占有以代交付，
04 然依民法第241條規定，債務人僅於債權人受領遲延時方得
05 以拋棄不動產占有之方式代交付，而聚寶成公司就其何時交
06 付系爭店鋪予市場處，又市場處何時陷於給付遲延等節，均
07 未證明，自難認其得以拋棄占有之方式以代交付。再就聚寶
08 成公司辯稱其已履行108年1月29日會議結論，市場處向其請
09 求有違禁反言原則或誠信原則云云，然依該次會議結論（見
10 本訴訟卷一第140頁），並未見市場處承諾如其已履行會議
11 結論，即不再向其請求，自難認市場處合法行使其權利有何
12 違反禁反言原則或誠信原則之處。聚寶成公司上開辯詞，均
13 不足採，仍無權占有系爭店鋪。

14 (4)沈永強：

15 依沈永強於另案（臺灣高等法院108年度上字第281號確認地
16 下街合作社106年2月16日第12屆第2次社務會議決議無效事
17 件，沈玉珍嗣撤回起訴）108年6月29日提出之聲明書陳稱：
18 「台北地下街102號店鋪是本人沈永強在經營的。」等語
19 （見本訴訟卷一第575頁、主參加卷一第113頁），以及厚道
20 公司於另案提出之聲明書陳稱：「本公司台北地下街門市部
21 是沈永強先生在負責經營。」等語（見本訴訟卷一第577
22 頁），並參酌本院108年12月20日準備程序期日，聚寶成公
23 司主張沈永強為系爭店鋪之直接占有人，沈玉珍等2人表示
24 不爭執（見本訴訟卷二第10、12頁），且沈永強110年2月5
25 日提出之答辯狀，亦未否認其占有系爭店鋪（見主參加卷二
26 第213至215頁），堪認系爭店鋪確實為沈永強直接占有。然
27 沈永強並未抗辯及證明占有系爭店鋪有何正當權源，自屬無
28 權占有。

29 (5)休眠公司、厚道公司：

30 休眠公司曾招募員工至系爭店鋪工作，且工作內容與於該處
31 經營之「蛋鋪」扭蛋賣場相符（見主參加卷一第119至120、

第123至124頁），可認「蛋鋪」實為休眠公司所經營並占有系爭店鋪。次依厚道公司於上開確認決議無效之另案所提聲明書：「本公司台北地下街門市部是沈永強先生在負責經營。」（見本訴訟卷一第577頁），以及厚道公司之稅籍登記於系爭店鋪地址（見主參加卷一第126頁），亦堪認該公司確有占用系爭店鋪營業之情事。且休眠公司與厚道公司於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未以書狀爭執，依民事訴訟法第208條第3項規定，視同自認，市場處主張其等無權占有系爭店鋪之事實，自堪信為真。

3. 是以，聚寶成公司與李政平等7人仍為系爭店鋪之無權占有人，市場處於主參加訴訟之本訴，依民法第767條第1項前段規定，請求其等8人騰空返還系爭店鋪，即有理由。

(三)市場處於主參加訴訟之本訴，請求聚寶成公司與李政平等7人不真正連帶給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。再按數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅，即學說所謂之不真正連帶債務。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償等行為，對債權人發生債之消滅效力者，債權人就該部分不得再向他債務人請求清償（最高法院106年度台上字第185號判決意旨參照）。

2. 市場處主張其已於107年6月25日終止系爭店鋪部分租約，聚寶成公司與李政平等7人均無繼續占有系爭店鋪之權源，卻迄未騰空返還，自受有利益而應不真正連帶給付相當於租金之不當得利等語。查市場處於107年6月25日終止系爭店鋪部分租約，並通知聚寶成公司應於107年7月6日返還系爭店鋪，既如前四、(二)所述，並有107年7月9日會勘紀錄足稽（見本訴訟卷一第69頁），而聚寶成公司與李政平等7人均

01 無權占有系爭店舖，亦於前敘，其8人自受有占用系爭店舖
02 之利益，並致市場處受有不能使用該店舖之損害，市場處自
03 得請求其8人給付相當於租金之不當得利。惟市場處已自聚
04 寶成公司處收取自107年7月7日起至108年1月31日間之不當
05 得利等節，為市場處所自承（見主參加卷三第509頁），則
06 市場處於主參加訴訟之本訴，請求聚寶成公司與李政平等7
07 人分別自108年2月1日起算至109年3月31日止，按月依1萬
08 6,202元計算之不當得利（計算式：系爭店舖50.16平方公尺
09 x地下街租金每平方公尺323元 $\div$ 1萬6,202元，元以下四捨五
10 入，見主參加卷一第132、134至135頁），總計22萬6,828元
11 （計算式：每月1萬6,202元 $\times$ 14月=22萬6,828元），及自109
12 年4月1日起至聚寶成公司與李政平等7人騰空返還系爭店舖
13 時止，按月依1萬6,202元計算之不當得利，即有理由。然聚
14 寶成公司與李政平等7人占用系爭店舖所獲利益，應屬同
15 一，僅係因各別之原因而對市場處各自負擔債務，核屬不真
16 正連帶債務，故於任一人已為給付時，他人在該給付範圍
17 內，即免給付義務。

18 (四)聚寶成公司於本訴訟，請求李政平等7人騰空返還系爭店舖
19 予市場處，並請求連帶給付或賠償系爭違約金及系爭水電管
20 理費，有無理由？

- 21 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
23 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
24 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
25 惟民法第184條第1項前段所定之權利，乃指物權、人格權等
26 絕對權，尚不包含債權，如為侵害債權所致之純粹經濟上損
27 失，即非該規定所保護之範疇，不得依此請求賠償。又侵權
28 行為所發生之損害賠償請求權，以其行為與損害之間有相當
29 因果關係為限，所謂相當因果關係，係指無此行為，雖必不
30 生此損害，有此行為，通常即足生此損害，是為有因果關
31 係，而如無此行為，必不生此損害，有此行為，通常亦不生

01 此損害，即無因果關係之情形（最高法院87年度台上字第78
02 號判決意旨參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人
03 受損害者，應返還其利益；管理事務，利於本人，並不違反
04 本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有
05 益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費
06 用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其
07 損害，民法第179條前段、第176條第1項亦有明文。

- 08 2. 聚寶成公司主張其得依民法第184條第1項前段、後段、第2
09 項規定，請求李政平等7人將系爭店鋪返還予市場處以回復
10 原狀，並依上開規定及同法第185條、第176條第1項、第179
11 條規定，請求李政平等7人連帶賠償或給付系爭違約金及系
12 爭水電管理費云云。查：

- 13 (1)聚寶成公司主張李政平等7人故意侵害其向市場處承租系爭
14 店鋪而取得之財產權，或故意致其遭市場處課處系爭違約
15 金，而得依民法第184條第1項前段為上開請求云云，然聚寶
16 成公司依系爭租約所得取得之權利為租賃權，核屬債權性
17 質，並非絕對權，縱使李政平等7人無權占用系爭店鋪，或
18 因違規設置廣告，而致使聚寶成公司無法使用系爭店鋪或遭
19 課處違約金，均屬因侵害債權所生之損害，依前揭說明，並
20 非民法第184條第1項前段所保護之範疇，自不得以該規定請
21 求損害賠償，且市場處已提起主參加訴訟，請求騰空返還系
22 爭店鋪，經本院認為有理由（見上(二)所述），則無再由聚寶
23 成公司請求李政平等7人將系爭店鋪返還予市場處之必要。
24 又李政平等7人無權占有系爭店鋪，或基於誤認自身有權使
25 用系爭店鋪，或基於誤認系有權使用系爭店鋪之人交付使
26 用；而違規設置廣告部分，縱為李政平等7人所為，依台北
27 地下街商場多處均設有廣告燈箱或張貼廣告之情（見本訴訟
28 卷二第387至485頁），亦足使人產生地下街公共壁面得設置
29 廣告之認知，縱有違反規定，仍應屬過失，均非故意以背於
30 善良風俗之方法加損害於他人。再民法962條規定固屬保護
31 他人之法律（最高法院71年度台上字第3748號判決意旨參

照），惟聚寶成公司因李政平等7人違反上開規定而遭市場處依系爭租約處以系爭違約金並追繳系爭水電管理費，乃因其與市場處間訂有系爭租約所致，並非違反該規定均通常足致生此等損害，自無相當因果關係。從而，聚寶成公司依民法第184條第1項前段、後段、第2項及第185條規定，請求李政平等7人返還系爭店舖予市場處或連帶賠償系爭違約金及系爭水電管理費，均於法不合。

(2)又聚寶成公司之所以應支付系爭違約金及系爭水電管理費，乃基於其與市場處間之系爭租約約定所生，故其縱給付系爭違約金及系爭水電管理費，亦係處理自己之事務，而非為李政平等7人處理事務，自不得依民法第176條第1項無因管理之規定請求其7人償還費用、清償債務或賠償損害。且李政平等7人與市場處間，並無如同系爭租約之契約關係，縱其等有違反系爭租約約定之義務，亦不因此產生應給付系爭違約金及系爭水電管理費之義務，聚寶成公司縱如數給付予市場處，仍不使李政平等7人受有財產積極增加或免除債務之利益，亦無不當得利可言，是聚寶成公司依民法第179條規定所為請求，仍屬無據。

3. 因此，聚寶成公司於本訴訟，依上開規定請求李政平等7人騰空返還系爭店舖予市場處，並請求連帶賠償或給付系爭違約金及系爭水電管理費，均無理由。

六、綜上所述，聚寶成公司於本訴訟，依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第176條第1項、第179條規定所為請求，均無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。市場處於主參加訴訟之本訴，依民法第767條第1項前段、第179條規定所為請求，於法有據，均應准許。市場處及聚寶成公司、李政平等2人、沈玉珍等2人、沈永強均陳明願供擔保請為准、免假執行之宣告，亦核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之，並依職權宣告休眠公司及厚道公司於供相當之擔保後，得免為假執行。至市場處另依系爭租約第21條約定、民法第455條、第184條第1項前段

規定所為請求，因其上開請求為有理由，自毋庸審究。另沈玉珍於主參加訴訟之反訴，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，聚寶成公司、市場處、李政平等2人、沈玉珍等2人與沈永強其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 111 年 3 月 23 日
民事第六庭 審判長法官 許純芳

法 官 杜慧玲

法 官 許柏彥

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 111 年 3 月 23 日
書記官 蔡庭復