臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第283號

原　　告　交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所
法定代理人　余昭慶
訴訟代理人　龔維智律師
被　　告　佳樂福股份有限公司

000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　關漢君
被　　告　鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店
000000000000000000
000000000000000000
上列二被告共同
訴訟代理人　吳忠德律師
被　　告　日東創意有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　張邦城
訴訟代理人　周仲鼎律師
複代理人　黃柏彰律師
被　　告　上城建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　雷隆程
訴訟代理人　廖宜溱律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國一一二年二月十三日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告佳樂福股份有限公司、被告鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店應自坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地遷出，並將建號同段第二四七四號、第二四七五號、門牌號碼臺北市○○區○○○街○○○號、三之三號房屋騰空返還予原告。

被告佳樂福股份有限公司、被告鄭志宏應自民國一一一年二月十二日起至遷出返還前項房地之日止，按日連帶給付原告新臺幣柒仟肆佰玖拾陸元。

被告鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店應自民國一一一年十一月三十日起至遷出返還第一項房地之日止，按月給付原告新臺幣貳拾貳萬捌仟元。

被告日東創意有限公司、被告上城建設股份有限公司各應給付原告新臺幣壹佰捌拾伍萬叁仟玖佰捌拾肆元。

第二項至第四項所命給付，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免給付之責。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告佳樂福股份有限公司、被告鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店連帶負擔百分之八十，由被告日東創意有限公司、被告上城建設股份有限公司負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰柒拾肆萬元為被告佳樂福股份有限公司、鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店供擔保後，得假執行。但被告佳樂福股份有限公司、鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店如以新臺幣貳仟柒佰叁拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項至第四項於原告以新臺幣壹拾捌萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告佳樂福股份有限公司、鄭志宏如以新臺幣叁佰壹拾玖萬貳仟元，被告日東創意有限公司、被告上城建設股份有限公司如各以新臺幣壹佰捌拾伍萬肆仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告就中華民國所有、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下稱本件土地），及其上建號同段第二四七四號、二四七五號、門牌號碼臺北市○○區○○○街○○○號、三之三號房屋（下合稱本件房屋，與本件土地合稱本件房地），基於管理機關之地位，依民法第七百六十七條第一項規定起訴請求被告遷讓返還本件房地，為因不動產之物權涉訟，本件房屋在本院管轄區域內，依首揭法條，專屬本院管轄。

二、原告依交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所組織條例之規定，為交通部臺灣鐵路管理局所屬機關貨運服務總所在臺北所設之服務所，除置有主管經理外，並有獨立之員額、人事及會計配置，且以服務所名義與被告佳樂福股份有限公司(原名稱佳樂福資產管理股份有限公司，民國一０九年十二月三十日變更名稱，下稱佳樂福公司)訂立房地租賃契約，性質亦為機關，依民事訴訟法第四十條第四項規定，有當事人能力。

三、佳樂福公司之股東臨時會於一一一年一月十八日決議解散，開始清算，並選任關漢君為清算人，有桃園市政府函、股東臨時會議事錄、公司登記事項卡可參（見卷第六九至七七、、九七至九九頁），依公司法第八條第二項、第二十五條規定，視為尚未解散，且應以關漢君為代表人。

四、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：㈠被告同意者；㈡請求之基礎事實同一者；㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一、二、七款亦有明定。原告原依民法第一百七十九條規定請求佳樂福公司、鄭志宏即天天一杯咖啡專賣店連帶給付金錢，嗣於一一一年十一月八日追加租賃契約第十條之約定為訴訟標的請求權基礎（見卷第二二０頁書狀），原告此項追加，基礎事實同一，且經佳

樂福公司、鄭志宏當庭表示同意（見卷第二二六頁筆錄），於法自無不合；又原告原以佳樂福公司、鄭志宏、日東創意有限公司（下稱日東創意公司）為被告，於一一一年十二月二十八日追加上城建設股份有限公司（下稱上城建設公司）為被告，並追加請求上城建設公司遷讓返還本件不動產及給付金錢（見卷第二四二頁書狀），復於一一二年一月三日再追加請求日東創意公司將公司登記址、營業登記址遷出本件房屋之請求（見卷第二五四頁書狀），原告前述追加，訴訟標的相同、基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，復經佳樂福公司、鄭志宏、日東創意公司當庭表示同意（見卷第二六六頁筆錄），於法仍無不合，本院爰就追加後之訴為裁判，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1被告佳樂福公司、鄭志宏、上城建設公司應將本件房地（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地，及其上建號同段第二四七四號、二四七五號、門牌號碼臺北市○○區○○○街○○○號、三之三號房屋）騰空遷讓返還予原告。

2佳樂福公司、鄭志宏應自一一一年二月十二日起至返還前項房地之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）二十二萬八千元。

3被告日東創意公司應自一一一年二月十二日起至同年十月十五日止，按月給付原告二十二萬八千元。

4上城建設公司應自一一一年二月十二日起至返還第一項房地之日止，按月給付原告二十二萬八千元。

5鄭志宏應自一一一年十月十六日起至返還前第一項房地之日止，按月給付原告二十二萬八千元。

6前四項如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免給付責任。

7日東創意公司應將公司登記址、營業登記址自本件房屋遷出。

8願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

1本件房地（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地，及其上建號同段第二四七四號、二四七五號、門牌號碼臺北市○○區○○○街○○○號、三之三號房屋）為國有，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）；佳樂福公司於一０七年十月十九日邀同鄭志宏為連帶保證人，與原告訂立房地租賃契約（下稱本件租約），約定由佳樂福公司向原告承租本件房地，租賃期間自同年十二月十二日起至一一一年二月十一日止，自一０八年二月十二日起至一一一年二月十一日止三年期間計收租金，租金每月二十二萬八千元，以一個月為一期，於每月十五日繳清，履約保證金以三個月租金計算為六十八萬四千元，租賃期間屆滿或契約終止翌日，佳樂福公司應即遷出，將本件房地恢復原狀或原告同意之狀態，會同原告點交無誤後交還原告，並付清租金、違約金等一切費用，佳樂福公司未依約返還租賃標的物予原告時，應按逾期期間每日給付相當日租金二倍之違約金。詎佳樂福公司自一一０年六月十二日起即未依約繳付租金，計至同年十一月十二日止積欠租金八十萬五千六百元，原告早於一一０年十一月九日即發函終止本件租約、催告佳樂福公司給付租金及返還本件房地；但本件租約期滿後，佳樂福公司仍未依約返還本件房地，佳樂福公司於曾陸續將本件房地交付上城建設公司、日東創意公司、鄭志宏使用，於一一一年十月十五日以前，由日東創意公司開設「CAFE de GEAR」咖啡廳使用，現仍由鄭志宏以獨資商號天天一杯咖啡專賣店繼續經營前述咖啡廳使用。爰依民法第七百六十七條第一項前段、第四百五十五條之規定，請求佳樂福公司、鄭志宏、上城建設公司將本件房地騰空遷讓返還予原告，及請

求日東創意公司將公司登記址、營業登記址自本件房屋遷出；另依本件租約第十條、連帶保證約款、民法第一百七十九條規定，請求佳樂福公司、鄭志宏自一一一年二月十二日起至返還本件房地之日止，按月連帶給付原告二十二萬八千元；再依民法第一百七十九條規定，請求上城建設公司自一一一年二月十二日起至返還本件房地之日止，按月返還原告二十二萬八千元相當於租金之不當得利，請求日東創意公司自一一一年二月十二日起至十月十五日止，按月返還原告二十二萬八千元相當於租金之不當得利，請求鄭志宏自一一一年十月十六日起至返還本件房地之日止，按月返還原告二十二萬八千元相當於租金之不當得利；前開金錢請求部分，被告負不真正連帶責任，是任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內同免責任。

二、被告部分：

（一）被告佳樂福公司、鄭志宏部分

1答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

2佳樂福公司、鄭志宏以本件租約第二條第三款（應為第二項之誤）約定，租期屆滿後，如臺鐵局無其他使用規劃，佳樂福公司可續約一年，而疫情期間佳樂福公司營運不佳、財務陷入困境，原告雖於一一0年五月十五日至八月三十一日期間給予租金減半優惠，佳樂福公司亦同步給予次承租人上城建設公司租金減半優惠，但原告後即恢復收取原租金，超出佳樂福公司所能負荷，租約期滿後，原告並未表示就本件房地有何規劃，佳樂福公司信賴本件租約租賃期間延長至一一二年二月十一日止，一一二年二月十一日屆至後，臺鐵局就本件房地仍無使用規劃，本件租約應繼續存在一年，佳樂福公司自得繼續占有使用收益本件房地，無庸騰空返還，亦無不當得利之可言等語，資為抗辯。

（二）被告日東創意公司部分

1答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

2日東創意公司以日東創意公司係於一０七年十月二十五日與上城建設公司訂立性質為租賃之合作經營合約，期間自同年十二月十二日起至一一三年二月十一日止，由上城建設公司授權日東創意公司使用收益本件房地，一一一年二月十一日以前每月租金二十四萬五千元，一一一年二月十二日起至一一三年二月十一日止每月租金二十六萬九千五百元，上城建設公司曾提出原告與佳樂福公司、佳樂福公司與上城建設公司間契約，證明上城建設公司確有本件房地之使用收益權，日東創意公司合理信賴有使用收益本件房地之正當權源，並依約給付租金，為善意占有人，日東創意公司接獲本件起訴狀繕本後曾聯繫上城建設公司，獲悉將與原告續約，惟因上城建設公司並未回覆日東創意公司是否已續約取得本件房地使用權，日東創意公司業於一一一年九月八日以存證信函表明自同年月十六日終止雙方間租賃契約，並於同年十月十五日將本件房地交還，現已無占有；原告與佳樂福公司間、佳樂福公司與上城建設公司間及上城建設公司與日東創意公司間有租賃關係存在，依占有連鎖理論，日東創意公司有占有使用本件房地之權源，占有使用本件房地非無法律上原因受有利益，自無庸返還不當得利等語，資為抗辯。

（三）被告上城建設公司部分

1答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

2上城建設公司則以上城建設公司自一０七年二月十二日起與佳樂福公司成立租賃契約，並轉租予日東創意公司，租賃期間均至一一三年二月十一日止，上城建設公司並不知悉原告與佳樂福公司就本件房地發生爭執，認得繼續租賃關係，乃向日東創意公司聲稱得繼續承租本件房地至一一三年二月十一日止，嗣日東創意公司要求上城建設公司提

出租賃證明，因佳樂福公司並未提出，上城建設公司業於一一一年十月十五日終止與佳樂福公司間租賃契約並交還本件房地，現已無占有本件房地，且原占有為善意，依民法第九百四十三條第一項、第九百五十二條規定，不負返還利益之責等語置辯。

三、原告主張本件房地為國有，管理機關為臺鐵局，被告佳樂福公司於一〇七年十月十九日邀同鄭志宏為連帶保證人，與原告訂立本件租約，約定由佳樂福公司向原告承租本件房地，租賃期間自同年十二月十二日起至一一一年二月十一日止，租金每月二十二萬八千元，以一個月為一期，於每月十五日繳清，租賃期間屆滿或契約終止翌日，佳樂福公司應即遷出，將本件房地恢復原狀或原告同意之狀態，會同原告點交無誤後交還原告，佳樂福公司未依約返還租賃標的物予原告時，應按逾期期間每日給付相當日租金二倍之違約金，佳樂福公司於一一一年二月十二日以後仍未返還本件房地，佳樂福公司曾陸續將本件房地交付上城建設公司、日東創意公司、鄭志宏使用，於一一一年十月十五日以前，由日東創意公司開設「CAFE de GEAR」咖啡廳使用，現仍由鄭志宏以獨資商號天天一杯咖啡專賣店繼續經營前述咖啡廳使用之事實，業據提出土地登記謄本、建物登記謄本、房地租賃契約、相片、統一發票為證（見卷第十三至四四、四七、二四九頁），核屬相符；關於本件土地及本件房屋為國有，臺鐵局為管理機關一節，並經本院職權查證屬實，有土地建物登記查詢資料可考（見卷第八一至八五頁）；前開情節並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張佳樂福公司、上城建設公司、鄭志宏無權占有本件房地，及佳樂福公司、鄭志宏自一一一年二月十二日起違反本件租約第十條之約定，負有於無權占有本件房地期間、按每月二十二萬八千元計算、連帶給付違約金或返還相當於租金之不當得利責任，日東創意公司於一一一年二月十二日起至十月十五日止期間負有返還按每月二十二萬八千元計算

相當於租金之不當得利責任，上城建設公司於一一一年二月十二日起，負有返還於無權占有本件房地期間按每月二十二萬八千元計算相當於租金之不當得利責任，鄭志宏自一一一年十月十六日起，負有返還返還於無權占有本件房地期間按每月二十二萬八千元計算相當於租金之不當得利責任部分，則為被告否認；佳樂福公司、鄭志宏辯稱本件租約租賃期間依約延長至一一三年二月十一日止，渠等有權占有本件房地，無返還本件房地或給付違約金、返還相當於租金之不當得利可言；日東創意公司辯稱：該公司係自一０七年十月二十五日起向上城建設公司承租本件房地，且已於一一一年十月十五日返還，為善意占有人，不負返還所受利益之責；上城建設公司辯稱：該公司係自一０七年二月十二日起向佳樂福公司承租本件房地，且已於一一一年十月十五日返還，現已無占有，且占有期間為善意占有人，不負返還所受利益之責等語。

四、茲分述如下：

（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；對於妨害其所有權者，得請求除去之；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第七百六十七條第一項前段、中段、第四百五十條第一項、第四百五十五條前段定有明文。本件租約第二條約定：「契約期間自民國１０７年１２月１２日起至民國１１１年２月１１日止。本租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方（即原告）不另行通知・・・契約期間租金繳納正常，又臺鐵局無其他使用規劃時，乙方（即佳樂福公司）於租約期滿３個月前以書面提出申請經甲方同意者，得續租１次；續租期間，最長不得超過２年，並以１次為限・・・逾期未申請或申請未獲准者，不得主張續租，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅」；第九條約定：「契約期間屆滿或契約終止翌日・・・，乙方應即遷出，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意

之狀態，並會同甲方點交無誤後，交還甲方，並付清租金、違約金、賠償金及其他一切費用・・・」（見卷第二三、二五頁）。

1本件租約約定之租賃期間至一一一年二月十一日止，有租賃契約書可稽，前已述及，衡諸本件租約第二條第一項明定「本租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知」，是除有同條第二項所定情事展延本件租約租賃期間外，原告與佳樂福公司間就本件房地之租賃關係至遲於一一一年二月十一日即行消滅，佳樂福公司自租期屆滿翌日起喪失占有使用收益租賃標的物本件房地之權源，負有將租賃標的物即本件房地回復原狀點交返還原告之義務。

2佳樂福公司、鄭志宏雖辯稱租約期滿後，原告並未表示就本件房地有何規劃，佳樂福公司信賴本件租約租賃期間延長至一一二年二月十一日止，一一二年二月十一日屆至後，臺鐵局就本件房地仍無使用規劃，本件租約應繼續存在一年，佳樂福公司自得繼續占有使用收益本件房地云云，然本件租約第二條第二項明定續租之前提為「契約期間租金繳納正常」及「臺鐵局無其他使用規劃」，且以「由佳樂福公司於租約期滿三個月前以書面提出申請經原告同意」為要件，而佳樂福公司不唯自一一０年六月間起即未依約繳付租金，經原告於同年十一月九日發函催告繳付一一０年六月十二日起至十一月十二日止之租金共八十萬五千六百元，及於同年十一月十三日提前終止本件租約之意思表示，此經原告陳明在卷，有原告函足徵（見卷第一九一、一九三頁），與佳樂福公司自承因疫情無力負擔租金等節吻合（見卷第一六四頁書狀），復為被告所不爭執，且佳樂福公司亦未舉證該公司業依本件租約第二條第二項之約定，於一一０年十一月十一日（即一一一年二月十一日租約期滿前三個月）以前，以書面提出續租之申請並經原告同意，參諸佳樂福公司自一一０年六月間起有相當期間並未依約繳付租金，甚且於一一一年一月十八日經

股東決議解散、開始清算，前曾提及，原告顯無同意與佳樂福公司續租之可能性，佳樂福公司、鄭志宏此節所辯，委無可採。本件租約效力至遲於一一一年二月十二日即因租賃期間屆滿而消滅，佳樂福公司至遲於是日即喪失繼續占有使用收益本件租約標的物即本件房地之法律上權源，堪以認定。

3 佳樂福公司至遲於一一一年二月十二日即喪失繼續占有使用收益本件房地之法律上權源，佳樂福公司仍未依約恢復本件房屋原狀或原告同意之狀態、點交返還予原告，反憑空指雙方業已續約，並於一一一年十月十五日後不詳時間將本件房地之直接占有移轉予鄭志宏以獨資商號天天一杯咖啡專賣店經營「CAFE de GEAR」咖啡廳迄今，鄭志宏始終未能陳明並舉證占有本件房屋之法律上權源，均為無權占有甚明，原告依民法第七百六十七條第一項前段請求佳樂福公司、鄭志宏騰空返還本件房屋，自屬有據；至本件土地為本件房屋之基地，自無從騰空而僅得命渠等遷出。

4 上城建設公司業於一一一年十月十五日將本件房地之占有返還予佳樂福公司，有店面點交合約可按（見卷第二七七頁），參以佳樂福公司於一０七年十月十九日與原告訂立本件租約後，旋於同年月二十五日與上城建設公司訂立合作經營契約，約定由佳樂福公司將本件房屋提供上城建設公司經營管理，合作期間自一０七年十二月十二日起至一一三年二月十一日止，上城建設公司每月分配（前四年）二十四萬五千元或（後二年）二十六萬九千五百元之營業收入予佳樂福公司，上城建設公司同日再與日東創意公司訂立合作經營契約，合作期間自一０七年十二月十二日起至一一三年二月十一日止，約定由上城建設公司將本件房屋提供日東創意公司作為營業場所，營業收入分配日東創意公司第一年支付三百四十三萬元、第二至四年每年支付二百九十四萬元、第五、六年每年支付三百二十三萬四千元，有合作經營合約書、合作經營契約書可按（見卷第一

八三、一八五、一八九頁），該等契約之真正並為原告所不爭執，即本件房屋之直接占有於本件租約訂立、由佳樂福公司取得後，經輾轉移轉予日東創意公司，且上城建設公司與日東創意公司所定合作經營契約之期間，與該公司與佳樂福公司間合作經營契約之期間全然相同，足見上城建設公司確無直接占有使用本件房屋之意願及行為；上城建設公司既無直接占有使用本件房屋之意願及行為，而日東創意公司業於一一一年十月十五日將本件房屋點交予上城建設公司（見卷第二三九頁點交契約書），此亦為原告所不爭，則本院認上城建設公司所提店面點交合約非無可採，上城建設公司業於同日將本件房屋之直接占有返還予佳樂福公司，自是日起已無占有本件房屋，亦足認定。上城建設公司既無占有本件房屋，自無占有本件土地之可言，並與原告間無租賃關係存在，原告依民法第七百六十七條第一項前段、第四百五十五條規定，請求上城建設公司騰空返還本件房地，難認有據。

5至日東創意公司部分，經查日東創意公司於本件言詞辯論終結前之一一二年一月十九日即將公司登記址、營業登記址遷離本件房屋，此亦經本院查證明確，有經濟部商業司公司登記公示資料查詢單可按，則日東創意公司已無侵害本件房地所有權情事，原告依民法第七百六十七條第一項中段規定請求日東創意公司將公司登記址、公司營業址自本件房屋遷出，仍非有據。

（二）次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第二百五十條亦有明定。本件租約第十條約定：「乙方未依前條規定返還租賃標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當日租金

２倍之違約金・・・」（見卷第二五頁）。

１本件租約效力至遲於一一一年二月十二日即因租賃期間屆滿而消滅，佳樂福公司至遲於是日即喪失繼續占有使用收益本件租約標的物即本件房地之法律上權源，佳樂福公司仍未依約恢復本件房屋原狀或原告同意之狀態、點交返還予原告，反於一一一年十月十五日自上城建設公司取回本件房屋之直接占有後，復於不詳時間將本件房屋直接占有移轉予鄭志宏以獨資商號天天一杯咖啡專賣店經營「CAFE de GEAR」咖啡廳迄今，已如前述，又本件租約所定月租金數額為二十二萬八千元，年租金數額為二百七十三萬六千元（計算式：「月租金數額」二十二萬八千元，乘以十二個月），相當於日租金數額七千四百九十六元【小數點以下四捨五入】（計算式：「年租金數額」二百七十三萬六千元，除以全年三六五日），原告依上開約定請求佳樂福公司自一一一年二月十二日起至返還本件房地之日止，按日給付原告七千四百九十六元，亦屬有據。

２稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第七百三十九條規定甚明。而保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第二百七十二條第一項規定連帶債務之文義參照觀之甚明，故連帶保證與普通保證不同，縱使無民法第七百四十六條所揭之情形，亦不得主張同法第七百四十五條關於檢索抗辯之權利，最高法院四十五年台上字第一四二六號著有裁判闡釋甚明。鄭志宏在本件租約為佳樂福公司之連帶保證人，前業提及，自對於佳樂福公司依本件租約第十條約定所負之違約金債務，對於原告亦負連帶給付責任，原告依連帶保證約款請求鄭志宏就此部分負連帶責任，亦非無憑。

（三）再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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，

民法第一百七十九條規定甚明。城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第九十七條第一項亦有明定；而土地法第九十七條第一項規定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條之規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報或依法定標準核計之地價而言，惟公有土地係以土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第十六條及其施行細則第二十一條前段分別規定甚明。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三０七一號判例參照）。

1 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第九十七條第一項固有明文，然該條文立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是該條文限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用，

至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要；且營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，營業用房屋之承租人復原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；另就土地法第三章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第九十四條第一項、第九十六條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；再者我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮，故土地法第九十七條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院九十二年度台簡上字第二十號裁判意旨參照）。

2 本院審酌本件土地總面積三七０平方公尺、一一一年間每平方公尺公告地價為十三萬四千七百七十元、公告現值每平方公尺高達五十萬七千二百三十五元（見卷第十三頁土地登記謄本、第八一頁土地建物查詢資料），本件建物均為五十九年二月間建築完成之二層樓加強磚造建築，總面積共二四九平方公尺（含每一建號每層樓六一・二三平方公尺、屋頂突出物各二・０四平方公尺）及面積共三七・四平方公尺之二平台、面積共二八・六四平方公尺之二走廊（參見卷第十五、十七頁建物登記謄本、第八三、八五頁土地建物查詢資料），佳樂福公司承租、上城建設公司、日東創意公司、鄭志宏陸續占有使用範圍為本件房地全部；及本件房地坐落臺北市中正區，位在單向二線道寧

波東街及雙向二線道金華街交岔路口，鄰近雙向七線道羅斯福路一段及臺北捷運中正紀念堂站（參見卷第四三、四四頁地圖、相片），周邊建物一樓均為店面構造，交通便利、商業發達，本件房地係供作營業使用，以及原告出租予佳樂福公司每月租金數額為二十二萬八千元，佳樂福公司交付予上城建設公司營業管理，上城建設公司每月應分配予佳樂福公司之營業收入至少二十四萬五千元，上城建設公司將本件房屋提供日東創意公司作為營業場所，日東創意公司每年應分配予上城建設公司之營業收入至少二百九十四萬元，折合每月二十四萬五千元等情，認無權占有使用本件房地所受相當於租金之利益，以每月二十二萬八千元計算，尚無不合。

3 本件租約效力至遲於一一一年二月十二日即因租賃期間屆滿而消滅，佳樂福公司至遲於是日即喪失繼續占有使用收益本件租約標的物即本件房地之法律上權源，佳樂福公司未依約將本件房地點交返還予原告，反於一一一年十月十五日自上城建設公司取回本件房屋之直接占有後，於不詳時間將本件房屋直接占有移轉予鄭志宏以獨資商號天天一杯咖啡專賣店經營「CAFE de GEAR」咖啡廳迄今，鄭志宏亦未陳明並舉證有占有本件房屋之法律上權源，佳樂福公司、鄭志宏均屬無權占有本件房地，又本件租約所定月租金數額為二十二萬八千元，迭已提及；惟原告並未舉證鄭志宏自一一一年十月十六日起即占有本件房屋經營咖啡廳，原告所提經濟部商業司商工登記公示資料查詢單，僅能證明鄭志宏於一一一年九月二十六日開始獨資設立經營天天一杯咖啡專賣店，不能證明鄭志宏自是日起即占有使用本件房屋，蓋日東創意公司、上城建設公司遲至一一一年十月十五日方將本件房屋之直接占有返還予佳樂福公司，鄭志宏自無從於同年九月二十六日商號成立時起即開始占有本件房屋營業，亦即鄭志宏成立獨資商號之時間與占有本件房地之時間並無關連，而原告所提統一發票，日

期為一一一年十一月三十日，是本院認原告僅能證明鄭志宏自一一一年十一月三十日起迄今占有本件房屋經營咖啡廳，是日以前尚乏證據資料，則原告依民法第一百七十九條規定請求鄭志宏自一一一年十一月三十日起至遷讓返還本件房地之日止，按月返還原告二十二萬八千元相當於租金之不當得利，應屬有據，逾此範圍之請求（即返還一一一年十月十六日起至十一月二十九日期間相當於租金之不當得利部分），則屬無憑。

4上城建設公司自一一一年二月十二日起至同年十月十五日止（八個月又四日）期間依與佳樂福公司及日東創意公司間合作經營契約間接占有本件房屋，日東創意公司自一一一年二月十二日起至同年十月十五日止（八個月又四日）期間依與上城建設公司間合作經營合約直接占有本件房屋，此經上城建設公司、日東創意公司供陳明確，並有合作經營契約書、合作經營合約書可按，且為原告所不爭執，前業載明，惟佳樂福公司與原告間本件租約關係至遲於一一一年二月十一日即因租期屆滿而消滅，佳樂福公司自是日起喪失占有使用收益本件房地之法律上權源，上城建設公司、日東創意公司基於與佳樂福公司或雙方間合作經營契約占有本件房屋，合作經營契約為債之關係，不得對抗契約當事人以外之人，無從對抗本件房地所有權人及管理機關，即上城建設公司、日東創意公司是段期間對原告亦無占有使用本件房屋之法律上權源，原告依民法第一百七十九條規定，請求上城建設公司、日東創意公司按每月二十二萬八千元計算，分別返還是段期間相當於租金之不當得利一百八十五萬三千九百八十四元（計算式：①「每月相當於租金之不當得利數額」二十二萬八千元乘以「月份期間」八個月，計一百八十二萬四千元，加上②「每日相當於租金之不當得利數額」七千四百九十六元乘以「日數」四日，計二萬九千九百八十四元），仍非無憑。

5上城建設公司、日東創意公司固辯稱渠等均為善意占有人，依民法第九百四十三條、第九百五十二條之規定，推定適法有此權利，且得為占有物之使用收益，不負返還相當於租金利益之責，然上述規定僅係「推定」占有人適法於占有物上行使權利，其中善意占有人並在推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，是占有人是否適法於占有物上行使權利，不唯得舉證推翻推定效力，且得為占有物之使用收益者，以「善意占有人」為前提，而占有人是否為善意，為有利於占有人之事實，依民事訴訟法第二百七十七條前段規定，應由主張為善意占有人、得享有占有物使用收益權者負舉證之責。就為善意占有人一節，日東創意公司雖提出本件房地點交紀錄、上城建設公司與佳樂福公司間合作經營契約書、日東創意公司與上城建設公司間合作經營合約書、匯款申請書回條聯、支票收入傳票、匯出匯款明細表供參（見卷第一八三至一八九、二一一、二一二、二一五至二一七頁），惟：①本件房地業經保存登記，不動產登記為公示資料，上城建設公司與日東創意公司就本件房地並非佳樂福公司所有一節，自不能諉為不知。②上城建設公司、日東創意公司依與佳樂福公司或雙方間合作經營契約，為取得本件房屋之管理使用權，上城建設公司所應分配予佳樂福公司或日東創意公司所應分配予上城建設公司之營業收入，每月至少二十四萬五千元，前曾提及，該等數額尚非區區之數，為維營運、避免支出租金未能占有使用標的物或不能為預定使用之風險、減少租賃期間短於預期衍生之頻繁締約、裝修、遷移及停止營業、客戶流失損失，渠等訂立該等合作經營契約之前，必就佳樂福公司、上城建設公司究否得以合法提供本件房屋之占有使用權及其期間為相當之查證；參諸本件租約第七條第一項第六款約定：「租賃標的物有下列情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議：㈥乙方將標的物全部或部分轉租、分租、

出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者」，第二項約定：「乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，並應負損害賠償之責，違反第㈣㈥㈦款者，甲方即不予退還未使用期間之租金及履約保證金・・・」（見卷第二四頁），即佳樂福公司依本件租約不得將本件房地之全部或一部轉租他人，不得將租賃權轉讓他人，亦不得由他人頂替使用；而「租賃」與「買賣」、「借貸」同為社會大眾日常生活普遍發生、清晰明瞭、不致混淆之契約型態，不因是否熟習法律而有異，縱為一般市井小民，簽立租賃契約、承租車輛房屋並無困難、尚非罕見，顯無特意將易於理解內容之契約名稱「租賃」，改為內容效力不明之「合作經營」稱之之理；況佳樂福公司所營事業為住宅及大樓開發租售、不動產租賃業（見卷第七六、九八頁公司變更登記表），上城建設公司所營事業亦含括住宅及大樓開發租售、工業廠房開發租售、不動產租賃業（參見卷附公司變更登記表），自對於不動產租賃契約之訂立甚為熟稔，渠等特意將雙方間自承性質為租賃之契約，改冠以「合作經營」之名，應係為規避本件租約第七條第一項第六款之約定，足見上城建設公司、日東創意公司對於佳樂福公司與原告間本件租約之內容亦有相當了解。上城建設公司、日東創意公司對於佳樂福公司與原告間本件租約之內容既有相當了解，佳樂福公司與原告間本件租約之租賃期間復對於渠等間合作經營契約之履行關係重大，是上城建設公司、日東創意公司對於佳樂福公司係向本件房地管理機關之下級機關即原告承租本件房地及其期間為一０七年十二月十二日起至一一一年二月十一日止，佳樂福公司如欲續租，以「契約期間租金繳納正常」及「臺鐵局無其他使用規劃」為前提，且以「由佳樂福公司於租約期滿三個月前以書面提出申請經原告同意」為要件等情，應知之甚稔。上城建設公司、日東創意公司既知悉佳樂福公司有權占有使用收益本件房屋之期間至一一一年二月十一日止，如有

續租，應得以提出原告同意續租之書面，否則自一一一年二月十二日起，佳樂福公司即喪失占有使用收益本件房地之權源，渠等亦隨之無法合法占有使用收益本件房屋，而佳樂福公司並未提出原告同意續租之書面，上城建設公司、日東創意公司自知悉自一一一年二月十二日起對原告已無占有使用本件房屋之權源，難謂善意。③再者，日東創意公司所提出之匯款申請書回條聯、支票收入傳票、匯出匯款明細表，付款時間最早為一０四年十二月十日，其後為一０六年一月九日、一０七年十月二十六日、一０八年十二月十一日，最晚為一０九年十二月十一日，匯款人第一紙為法定代理人張邦城，其餘為日東創意公司，受款人主要為雷隆程或五都停車場股份有限公司（下稱五都停車場公司），僅其中一０七年十月二十六日面額三百四十三萬元之支票係由上城建設公司提示兌現；而一０四年十二月十日、一０六年一月九日匯款日期早於日東創意公司與上城建設公司間合作經營契約一０七年十月二十五日締約時達二年十月、一年九月之久，自難謂相關；一０八年十二月十一日、一０九年十二月十一日兩度匯款之受款人均為五都停車場公司而非上城建設公司，日東創意公司亦未舉證該公司於一０七年十月二十六日依約交付面額三百四十三萬元之支票予上城建設公司提示兌現後，上城建設公司曾指示該公司將自第二年起依約分配之營業收入匯入五都停車場公司帳戶，亦難遽採；況該等付款證據資料縱可採憑（僅係假設），仍僅能證明日東創意公司依與上城建設公司間合作經營契約分配營業收入至一０九年十二月十一日止，其後即未再給付任何款項予上城建設公司，堪認日東創意公司於一一０年間已知悉一一一年二月十二日以後，佳樂福公司已不能繼續承租本件房地、無法繼續將本件房屋交由上城建設公司經營管理，上城建設公司亦無法繼續提供本件房屋供該公司作為營業場所，方未繼續給付營業收入分配，亦即日東創意公司至遲自一一一年二月

十二日起即非善意占有人。④上城建設公司並未提出任何依與佳樂福公司間合作經營契約給付營業收入分配額予佳樂福公司之證據資料。綜上，本院認並無證據足認上城建設公司、日東創意公司自一一一年二月十二日起至十月十五日期間，就本件房屋為善意占有人，渠等並無民法第九百五十二條規定之適用，渠等此節所辯，仍無可採。

五、綜上所述，本件租約效力至遲於一一一年二月十二日即因租賃期間屆滿而消滅，佳樂福公司至遲於是日即喪失繼續占有使用收益本件租約標的物即本件房地之法律上權源，佳樂福公司未依約恢復本件房屋原狀點交返還予原告，並將本件房地之直接占有移轉予鄭志宏以獨資商號天天一杯咖啡專賣店經營咖啡廳，上城建設公司、日東創意公司均於一一一年十月十五日遷出本件房屋、將直接占有返還予佳樂福公司，日東創意公司並已將公司登記址、營業登記址遷離本件房屋，佳樂福公司自一一一年二月十二日起至遷讓返還本件房地之日止，合於本件租約第十條之約定，鄭志宏為其連帶保證人，又鄭志宏自一一一年十一月三十日起至遷讓返還本件房地之日止，按月受有二十二萬八千元相當於租金之不當得利，上城建設公司、日東創意公司自一一一年二月十二日起至同年十月十五日止（八個月又四日）期間分別受有相當於租金之不當得利一百八十五萬三千九百八十四元，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段請求佳樂福公司、鄭志宏自本件土地遷出及騰空返還本件房屋，依本件租約第十條及連帶保證約款請求佳樂福公司、鄭志宏自一一一年二月十二日起至遷讓返還本件房地之日止，按日連帶給付違約金七千四百九十六元，依民法第一百七十九條規定請求鄭志宏自一一一年十一月三十日起至遷讓返還本件房地之日止，按月返還原告二十二萬八千元相當於租金之不當得利，請求上城建設公司、日東創意公司分別返還（一一一年二月十二日起至十月十五日止）相當於租金之不當得利一百八十五萬三千九百八十四元，以上金錢請求部分，任一被告為給付，其餘

被告於其給付範圍內同免責任，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第八十五條第一項、第二項、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　13　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　　112　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　江柏翰