

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第320號

原告 臺北市市場處

法定代理人 陳庭輝

訴訟代理人 葉建廷律師

複代理人 葉人中律師

被告 一六八聯合股份有限公司

法定代理人 高國忠

訴訟代理人 李岳洋律師

洪維駿律師

被告 沈玉珍

沈玉英

上列當事人間請求返還店鋪等事件，本院於民國112年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告一六八聯合股份有限公司、沈玉英應將如臺北市建成地政事務所民國一百一十一年七月二十七日中正土字第九十四號，複丈日期民國一百一十一年九月八日土地複丈成果圖編號B、C所示面積共十六點四一平方公尺之臺北市中正區市○○道○段○○○號地下一層台北地下街商場第六十四店號店鋪騰空返還予原告。

被告一六八聯合股份有限公司、沈玉珍、沈玉英應將如臺北市建成地政事務所民國一百一十一年七月二十七日中正土字第九十四號，複丈日期民國一百一十一年九月八日土地複丈成果圖編號A所示面積二十一點二六平方公尺之臺北市中正區市○○道○段○○○號地下一層台北地下街商場第七十B店號店鋪騰空返還予原告。

被告一六八聯合股份有限公司、沈玉英應給付原告新臺幣伍萬捌

01 仟肆佰壹拾貳元，及自民國一百一十一年一月四日起至清償日
02 止，按年息百分之五計算之利息。如其中任一被告為上開給付，
03 其他被告於上開數額之範圍免為給付義務。

04 被告一六八聯合股份有限公司、沈玉珍、沈玉英應給付原告新臺
05 幣柒萬伍仟陸佰柒拾肆元，及自民國一百一十一年一月四日起至
06 清償日止，按年息百分之五計算之利息。如其中任一被告為上開
07 給付，其他被告於上開數額之範圍免為給付義務。

08 被告一六八聯合股份有限公司、沈玉英應自民國一百一十年十二
09 月一日起至騰空返還第一項第六十四店號店鋪之日止，按月於每
10 月末日給付原告新臺幣伍仟伍佰陸拾參元，及自各期應給付日之
11 翌日起至遷讓返還第六十四店號店鋪予原告之日止，按年息百分
12 之五計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開
13 數額之範圍免為給付義務。

14 被告一六八聯合股份有限公司、沈玉珍、沈玉英應自民國一百一
15 十年十二月一日起至騰空返還第二項第七十B店號店鋪之日止，
16 按月於每月末日給付原告新臺幣柒仟貳佰零柒元，及自各期應給
17 付日之翌日起至遷讓返還第七十B店號店鋪止，按年息百分之五
18 計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額
19 之範圍免為給付義務。

20 訴訟費用由被告一六八聯合有限公司負擔五分之二、被沈玉珍負
21 擔五分之一、被告沈玉英負擔五分之二。

22 本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬參仟元為被告一六八聯合
23 股份有限公司、沈玉英供擔保後，得假執行。但被告一六八聯合
24 股份有限公司、沈玉英如以新臺幣陸拾陸萬捌仟壹佰元為原告預
25 供擔保，得免為假執行。

26 本判決第二項於原告以新臺幣貳拾捌萬玖仟元為被告一六八聯合
27 股份有限公司、沈玉珍、沈永英供擔保後，得假執行。但被告一
28 六八聯合股份有限公司、沈玉珍、沈永英如以新臺幣捌拾陸萬伍
29 仟伍佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

30 本判決第三項於原告以新臺幣貳萬元為被告一六八聯合股份有限
31 公司、沈玉英供擔保後，得假執行。但被告一六八聯合股份有限

01 公司、沈玉英如以新臺幣伍萬捌仟肆佰壹拾貳元為原告預供擔
02 保，得免為假執行。

03 本判決第四項於原告以新臺幣貳萬陸仟元為被告一六八聯合股份
04 有限公司、沈玉珍、沈玉英供擔保後，得假執行。但被告一六八
05 聯合股份有限公司、沈玉珍、沈玉英如以新臺幣柒萬伍仟陸佰柒
06 拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 本判決第五項各到期部分於原告以新臺幣貳仟元為被告一六八聯
08 合股份有限公司、沈玉英供擔保後，得假執行。但被告一六八聯
09 合股份有限公司、沈玉英如以新臺幣伍仟伍佰陸拾參元為原告預
10 供擔保，得免為假執行。

11 本判決第六項各到期部分於原告以新臺幣貳仟伍佰元為被告一六
12 八聯合股份有限公司、沈玉珍、沈玉英供擔保後，得假執行。但
13 被告一六八聯合股份有限公司、沈玉珍、沈玉英如以新臺幣柒仟
14 貳佰零柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
18 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在
19 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
20 文。本件原告起訴原聲明：(一)被告一六八聯合股份有限公司
21 (下稱一六八公司)、沈玉英應將臺北市中正區市○○道0
22 段000號地下1樓之台北地下街商場(下稱台北地下街商場)
23 第64號店號店鋪(下稱第64店號店鋪)騰空返還予原告。(二)
24 被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應將台北地下街商場第70
25 B店號店鋪(下稱第70B店號店鋪)騰空返還予原告。(三)被告
26 一六八公司、沈玉英應給付原告新臺幣(下同)7萬4,602
27 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
28 計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開
29 數額之範圍內免為給付義務。(四)被告一六八公司、沈玉珍、
30 沈永英應給付原告20萬435元，及自起訴狀繕本送達之翌日
31 起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為

上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(五)被告一六八公司、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第64店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告7,105元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第64店號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(六)被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第70B店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告1萬9,089元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第70B店號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(七)願供擔保，請准宣告假執行等語（見北司補字卷第7至8頁）。嗣歷經數次變更，最終確認聲明為：(一)被告一六八公司、沈玉英應將如臺北市建成地政事務所民國一百一十一年七月二十七日中正土字第九十四號，複丈日期民國一百一十一年九月八日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號B、C所示面積16.41平方公尺之台北地下街商場第64店號店鋪騰空返還予原告。(二)被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應將附圖編號A所示面積21.26平方公尺之台北地下街商場第70B店號店鋪騰空返還予原告。(三)被告一六八公司、沈玉英應給付原告5萬8,412元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(四)被告一六八公司、沈玉珍、沈永英應給付原告7萬5,674元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(五)被告一六八公司、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第一項第64店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告5,563元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第64店號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(六)被告一六八公

01 司、沈玉珍、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第二項
02 第70B店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告7,207元，
03 及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第70B店號店鋪之日
04 止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，
05 其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(七)願供擔保，
06 請准宣告假執行等語（見本院卷二第4至5頁、第58頁），核
07 原告上開變更，均係本於其主張被告一六八公司、沈玉珍、
08 沈玉英等3人占用前開店鋪之同一基礎事實而來，且屬減縮
09 應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，原告所為訴之變更，
10 應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)原告於107年1月1日與被告一六八公司簽立臺北市台北地下
14 街商場店鋪使用行政契約（下稱系爭契約），系爭契約第1
15 條及第4條明定由原告同意被告一六八公司使用台北地下街
16 第58至93店號之店鋪，使用期間自107年1月1日起至109年12
17 月31日止。被告一六八公司基於台北地下街商場第58至93店
18 號之店鋪之承租人地位，將其中第64店號店鋪分配與其股東
19 即被告沈玉英使用，70B店號之店鋪分配予其股東即被告沈
20 玉珍、沈玉英使用，惟因被告一六八公司遲遲未提供承租64
21 店號、70B店號店鋪（兩者合稱系爭店鋪）之聯合經營廠商
22 名冊及有效聯合經營契約書且未送達至保證責任臺北市台北
23 地下街場地利用合作社函轉原告備查，因此原告與一六八公
24 司並未就系爭店鋪辦理續約，故原告與一六八公司再於109
25 年12月17日所簽訂之臺北市台北地下街商場店鋪使用行政契
26 約第1條所約定之租賃標的並未包括系爭店鋪。

27 (二)依系爭契約第21條之約定，承租人於租賃期間屆滿後15日內
28 搬遷完畢，故以租賃期間屆滿後之翌日即110年1月1日起算1
29 5日，被告一六八公司應於110年1月16日前將系爭店鋪搬遷
30 返還原告。詎被告一六八公司迄今未將系爭鋪返還予原告，
31 且被告沈玉珍、沈玉英亦無權占用系爭店鋪，原告自得對被

01 告一六八公司依民法第455條、第767條規定及系爭契約第21
02 條約定；對被告沈玉珍、沈玉英依民法第767條規定，請求
03 被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英返還系爭店鋪。

04 (三)被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英無權占用系爭店鋪，受有
05 相當於租金之不當得利，依民法第179條規定，自應返還予
06 原告。

07 1.就第64店號店鋪部分，實際使用人為被告一六八公司、沈玉
08 英，並自110年1月16日至110年11月30日之10.5個月計算相
09 當租金之不當得利，即以該店鋪面積為16.41平方公尺，乘
10 以台北地下街商場每月每平方公尺租金為339元，再乘以占
11 用之10.5個月，即為5萬8,412元。並請求自110年12月1日至
12 返還該店鋪之每月相當於租金之不當得利5,563元給原告。

13 2.就第70B店號店鋪部分，實際使用人為被告一六八公司、沈
14 玉珍、沈玉英，並自110年1月16日至110年11月30日之10.5
15 個月計算相當租金之不當得利，即以該店鋪面積為21.26平
16 方公尺，乘以台北地下街商場每月每平方公尺租金為339
17 元，再乘以占用之10.5個月，即為7萬5,674元。並請求自11
18 0年12月1日至返還該店鋪之每月相當於租金之不當得利7,20
19 7元給原告。

20 (四)上開各被告屬不真正連帶債務人，故任一被告為履行，其餘
21 被告即免除給付義務。爰依系爭契約第21條約定、民法第17
22 9條、第455條、民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟。

23 (五)並聲明：

24 1.被告一六八公司、沈玉英應將附圖編號B、C所示面積16.41
25 平方公尺之台北地下街商場第64店號店鋪騰空返還予原告。

26 2.被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應將附圖編號A所示面積2
27 1.26平方公尺之台北地下街商場第70B店號店鋪騰空返還予
28 原告。

29 3.被告一六八公司、沈玉英應給付原告5萬8,412元，及自起訴
30 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
31 如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內

01 免為給付義務。

02 4.被告一六八公司、沈玉珍、沈永英應給付原告7萬5,674元，
03 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
04 之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額
05 之範圍內免為給付義務。

06 5.被告一六八公司、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第
07 一項第64店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告5,563
08 元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第64店號店鋪之
09 日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給
10 付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。

11 6.被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應自110年12月1日起至騰
12 空返還第二項第70B店號店鋪之日止，按月於每月末日給付
13 原告7,207元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第70B
14 店號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告
15 為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。

16 7.願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)被告一六八公司：伊從未以任何方式分配第64店號、70B店號
19 店鋪予被告沈玉珍、沈玉英，第64店號、70B店號店鋪係被
20 告沈玉珍、沈玉英自認與臺北市政府有租賃關係而占用，不
21 可歸責於伊，伊從未占有、使用或管理第64店號、70B店號
22 店鋪，也無從排除他人干涉。縱認伊仍屬系爭店鋪間接占有
23 人，伊已於110年1月18日與原告一同前往系爭店鋪辦理點
24 交，將伊對於被告沈玉珍、沈玉英之系爭店鋪返還請求權讓
25 與原告，使原告取得間接占有方式移轉占有予原告，伊已非
26 現占有人。伊再以111年4月27日到院之答辯狀再度陳明拋棄
27 占有，並將該意思表示以該書狀送達被告。又伊並未實際占
28 永系爭店鋪，自無不當得利可言等語至辯。並聲明：原告之
29 訴及假執行之聲請均駁回。

30 (二)被告沈玉珍、沈玉英：

31 1.被告之父母即訴外人沈富鏗、沈王白領原為中華商場店鋪承

01 租戶，嗣因臺北市政府（下稱北市府）欲拆除中華商場興建
02 捷運，為保障原承租戶權益，曾與原承租戶約定興建台北地
03 下街商場以供安置原承租戶即安置戶，已將原租賃契約之租
04 賃標的自中華商場間位改為台北地下街商場店鋪，構成債之
05 更改之意思合致，沈富鏗、沈王白領及其他中華商場店鋪承
06 租戶因此獲得配租台北地下街店鋪之權利且與北市府就台北
07 地下街店鋪之租賃關係從未中斷。

08 2.縱不構成債之更改，原告至遲於88年8月24日完成安置戶店
09 鋪配租時與個別安置戶成立租賃契約，以沈富鏗為例，沈富
10 鏗依據原告88年7月2日公告之作業程序，代表70戶安置戶向
11 原告辦理配租並依抽籤獲准配租於雜項一區後，租賃標的已
12 可特定於第94至108號店鋪之內，已無礙於契約之成立，該
13 配租之租賃關係應成立於原告與個別承租戶之間，自非係由
14 原告與斯時尚不存在被告一六八公司因配租而成立租賃關
15 係。原告於88年8月24日當場核准完成配租，另於89年2月14
16 日將店鋪點交給沈王白領、沈富鏗，縱依據該承租安排等相
17 關規定需以聯合經營方式為之，亦僅係管理經營模式，期間
18 各該作業均以原屬中華商場承租戶作為個別戶進行配租，並
19 稱沈富鏗為「承租戶」，並對個別安置戶減免租金、辦理店
20 鋪點交給個別安置戶、對個別安置戶要求進場店鋪裝修，甚
21 至對於店鋪有轉租給外來廠商之權利，且租金亦係對安置戶
22 直接收取，需使用安置戶之名義給付租金，並非透過被告一
23 六八公司繳付，故聯合經營之方式並不影響原告與個別安置
24 戶間成立租賃契約。

25 3.又臺北市政府曾明示個別安置戶之地下街店鋪租賃權得繼承
26 及轉讓，顯見該租賃權係由自然人所擁有，不以公司行號為
27 限，原告於被告一六八公司成立後，規定安置戶需以股權轉
28 讓之方式辦理其店鋪租賃權的轉讓，故被告二人以受讓一六
29 八公司股東權之方式，由被告沈玉英受讓原中華商場承租戶
30 湯范姜純美、葉徐秀蘭就第64店號店鋪與原告成立之租賃契
31 約；被告沈玉英、沈玉珍二人分別受讓原中華商場承租戶廖

01 賴金蘭、游進富就第70B店號店鋪與原告成立之租賃契約，
02 被告二人即為系爭店鋪之承租人，且該租賃契約迄未消滅，
03 伊自有權占用系爭店鋪。原告主張被告二人無權占有系爭店
04 鋪應予返還並給付不當得利，均無理由等語置辯。並聲明：
05 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供
06 擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

- 08 (一)就第64店號、第70B店號店鋪被告一六八公司於原租賃期間
09 屆滿之日即109年12月31日後，並無再與原告續約。
10 (二)被告沈玉英為第64店號店鋪，被告沈玉珍、沈玉英為第70B
11 店號店鋪，均自110年12月1日迄今為實際占有使用之人。
12 (三)第64店號店鋪面積為16.41平方公尺、第70B店號店鋪面積為
13 21.26平方公尺。臺北地下街各商場每月每平方公尺租金為3
14 39元。

15 四、得心證之理由：

16 原告主張被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英無權占用系爭店
17 鋪，原告自得對被告一六八公司依系爭契約第21條約定及民
18 法第455條、第767條第1項前段規定；對被告沈玉珍、沈玉
19 英依民法第767條第1項前段規定，請求被告一六八公司、沈
20 玉珍、沈玉英返還系爭店鋪，並給付相當租金之不當得利予
21 原告等情，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點分
22 述如下：

- 23 (一)原告對被告一六八公司依系爭契約第21條約定及民法第455
24 條、第767條第1項前段規定；對被告沈玉珍、沈玉英依民法
25 第767條第1項前段規定，請求被告一六八公司、沈玉珍、沈
26 玉英返還系爭店鋪，有無理由？

- 27 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，
28 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
29 有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任。次
30 按對於物有事實上管領之力者為占有人；承租人基於租賃關
31 係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民法第

940條、第941條之規定自明；出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人，民法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度台上字第1178號判決意旨參照）。按民法第767條所有權物上請求權之相對人，除直接占有人外，尚包括間接占有人，如貸與人、出租人等（最高法院87年度台上字第946號判決意旨參照）。

2.被告一六八公司部分：

(1)按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」民法第455條定有明文。又系爭契約第21條第1項約定：「本契約使用期間屆滿、終止或解除後，契約關係即行消滅，除本契約另有約定或經甲方（即原告）書面同意者外，乙方（即被告一六八公司）應於第二項所定期限內，將使用標的（包括甲方提供乙方使用之設備及設施）回復原狀返還甲方，乙方不得要求任何補償或賠償。」，被告一六八公司與原告間就系爭店鋪之租賃契約，已於109年12月31日期限屆滿終止，為一六八公司所不爭，則一六八公司就系爭店鋪即已無正當占有權源，應將系爭店鋪返還予原告。

(2)被告一六八公司雖辯稱伊從未占有系爭店鋪，被告沈玉珍、沈玉英迄未返還系爭店鋪不可歸責於伊；縱認伊屬系爭店鋪間接占有人，伊已於110年1月18日與原告一同前往系爭店鋪辦理點交，將伊對於被告沈玉珍、沈玉英之系爭店鋪返還請求權讓與原告，使原告取得間接占有方式移轉占有予原告，伊已非現占有人，並以答辯狀拋棄占有云云。惟查，原告於89年2月18日將系爭店鋪點交予被告一六八公司，有被告一六八公司負責人高國忠於斯時代表被告一六八公司點交而親筆簽署之臺北市鄭州路地下街店鋪水電公司點交清冊可稽（見本院卷二第89頁），若如被告一六八公司未曾占有系爭店鋪，何以不將系爭店鋪自系爭契約之使用標的內剔除，反

01 自89年起即持續向原告承租系爭店鋪並按期給付租金至109
02 年12月31日止，被告一六八公司辯稱未曾占有系爭店鋪，顯
03 非事實。至於一六八公司係直接占有管理使用或交由第三人
04 使用而間接占有，均無礙一六八公司須依系爭契約第21條於
05 租賃期限屆滿後應返還租賃標的物予原告之義務，而被告沈
06 玉珍、沈玉英自承係以一六八公司股權轉讓之方式，以股東
07 身份輾轉自第64店號店鋪配租對象湯范姜純美、葉徐秀蘭；
08 第70B店號店鋪配租對象廖賴金蘭、游進富取得系爭店鋪之
09 占有（見本院卷一第719頁），足認原告主張被告沈玉珍、
10 沈玉英係由一六八公司分配取得系爭店鋪之占有，一六八公
11 司為系爭店鋪之間接占有人一情明確屬實。又被告一六八公
12 司對租賃物即系爭店鋪負有保管義務，倘被告沈玉珍、沈玉
13 英確有侵奪被告一六八公司對系爭店鋪之占有，被告一六八
14 公司卻怠未盡其保管義務請求被告沈玉珍、沈玉英返還系爭
15 店鋪致迄未將店鋪返還原告，自屬有可歸責之事由，且原告
16 為爭店鋪之管理人，本得依所有權向無權占有系爭店鋪之人
17 請求返還，毋庸被告一六八公司讓與返還請求權，被告一六
18 八公司據此主張已返還占有等語，殊非可採。另依民法第24
19 1條規定，債務人僅於債權人受領遲延時方得以拋棄不動產
20 占有之方式代交付，而被告一六八公司就其何時交付系爭店
21 鋪予原告，又原告何時陷於給付遲延等節，均未證明，自難
22 認其得以拋棄占有之方式以代交付。被告一六八公司上開辯
23 詞，均不足採，仍無權占有系爭店鋪。

24 **3.被告沈玉珍、沈玉英部分：**

25 被告二人主張其與原告就系爭店鋪有租賃關係存在，該租賃
26 關係源自於臺北市政府安置原中華商場承租戶於台北市地下
27 街，改定承租台北地下街店鋪而成立債之更改，並舉其父母
28 沈富鏗、沈王白領即原中華商場承租戶為例，或於原告核准
29 原中華商場承租戶配租系爭店鋪時另成立租賃契約，其等因
30 受讓被告一六八公司股東權而受讓該租賃契約云云。查：

31 (1)本件兩造爭執店鋪為第64、第70B號店鋪，被告二人並未敘

01 明其父母沈富鏗、沈王白領與系爭店鋪有何干係，且被告二
02 人所提被證18第2頁鄭州路地下街商場安置作業第一階段第
03 二梯次完成安置區及安置戶名單（見本院卷一第257頁）所
04 載店鋪編號亦與系爭店鋪無關，被告二人舉其為例，實無足
05 為證。

06 (2)被告二人雖另舉臺北市中華商場間位契約、81年10月14日北
07 市府捷運工程局（下稱捷運工程局）函文、83年11月8日北
08 市府函文、87年2月24日捷運工程局函文、訴外人即原告前
09 秘書處主任蘇順建於另案作證之筆錄等件為證（見本院卷第
10 357頁、第381至383頁、第211至221頁），惟觀諸上開函文
11 記載，無非係北市府或捷運工程局函知原中華商場承租戶將
12 來之安置規劃及安置方案，並未見就原租賃契約有何約定或
13 處置，實難憑此遽認沈富鏗、沈王白領或其他原中華商場承
14 租戶與原告已約定以台北地下街鋪替代原中華商場間位而構
15 成債之更改。又83年11月8日北市府函文載明：「三、經通
16 知辦理地下街承租相關手續後，不於通知之期限內辦理者視
17 為放棄安置…」等語、87年2月24日捷運工程局函文載明：
18 「…請依本府83年11月8日…函說明（即上開函文），遵守
19 地下街業務主管機關或經營主體所訂之管理及經營相關規
20 定，並依本市市場管理處通知辦理切結等事宜」等語，可知
21 縱原中華商場承租戶經列冊或核定安置於台北地下街商場，
22 仍須遵守地下街相關管理及經營規範，於經通知並辦妥承租
23 相關手續，始就台北地下街商場之店鋪成立租賃關係，顯見
24 原中華商場承租戶取得地下街安置之權利與是否就台北地下
25 街商場店鋪成立租賃關係，係屬二事，難以沈富鏗、沈王白
26 領或其他原中華商場承租戶與原告曾就原中華商場間存有租
27 賃契約，及沈富鏗、沈王白領曾經列冊或核定安置於台北地
28 下街商場，即推論北市府有變更原中華商場間位租賃契約租
29 賃標的物之意思，亦無法依沈富鏗、沈王白領經通知辦理承
30 租台北地下街商場店鋪，即認定北市府與原中華商場承租戶
31 有債之更改之合意，被告二人前揭主張，顯非可採。

01 (3)再者，北市府與安置戶之協商過程中或有各種討論，然北市
02 府針對台北地下街之出租管理，最終之決定係依88年7月2日
03 公告之臺北市鄭州路地下街商場聯合經營安置作業程序（參
04 原證13，見本院卷一第157至160頁）及北市府89年1月29日訂
05 頒之臺北市鄭州路地下街出租管理暫行要點（參原證14，嗣
06 於92年8月14日更名為「臺北市台北地下街出租管理暫行要
07 點」，下稱系爭暫行要點，見本院卷一第441至444頁）等規
08 定辦理，系爭暫行要點第3點第1款明定地下街店鋪承租人指
09 依地下街店鋪配租作業程序推選代表人辦理抽籤配置並於完
10 成商業登記或公司登記後，與北市府簽訂租賃契約之獨資商
11 號、合夥或公司，益徵北市府與安置戶並無達成債之更改之
12 合意。故88年7月2日起陸續進行之配租作業，北市府不因此
13 與任何人就台北地下街成立租賃關係，依系爭暫行要點第3
14 點第1款規定，北市府係於該等推派代表人辦理抽籤配置之
15 聯合經營團體完成獨資商號、合夥或公司登記後，始與該等
16 獨資商號、合夥或公司簽訂租賃契約以發生租賃法律關係，
17 此並經原告前秘書室主任蘇順建於另案臺灣高等法院101年
18 度上字第1176號遷讓店鋪一案證述明確，其證述內容為：
19 「（問：北市府如何與安置戶終結原本的關係，而改與上訴
20 人公司簽約？）我們是依照北市府『台北地下街暫行要點』
21 管理安置戶再地下街的經營事宜。依照該要點臺北市政府規
22 範的對象就是公司，對安置戶並沒有規範到。」、「（問：
23 北市府有無與安置戶簽訂租賃契約？）沒有」、「（問：北
24 市府與地下街經營簽約對象是否均屬公司型態？）是的，但
25 還有包括行號。」等語（見本院卷一第309頁），足證承租
26 對象確實僅限於獨資商號、合夥或公司無疑。

27 (4)被告二人再舉原告87年5月13日函文（被證14，見本院卷一
28 第223至229頁）同意地下街安置之權利可以繼承及轉讓；原
29 告88年1月29日召開原中華商場承租戶安置鄭州路地下街第
30 三次安置說明會說明安置戶長期委託經營並不影響與北市府
31 租賃關係（被證15，見本院卷一第235頁）；北市府89年8月

14日函文同意給予安置戶租金減免（被證21，見本院卷一第267至269頁）；北市府核定安置戶與聯合經營廠商簽訂聯合經營契約，聯合經營廠商始可申請稅籍（被證26至30，見本院卷一第289至305頁）；監察院101內證第7號糾正案（被證32，見本院卷一311至323頁）等為據，辯稱地下街店鋪承租主體可為自然人，安置戶與北市府間存有租賃關係，其等因受讓被告一六八公司股東權而受讓該租賃契約云云。然被證14函文係指安置之權利得以繼承轉讓，且安置權利與成立租賃關係係屬二事，已如前述，故縱安置權利或安置戶股權得繼承轉讓，亦與是否成立租賃關係無關；被證15前後文義，在促使幫助安置戶組成聯合經營團隊並成立公司，並載明若無法整合成單一經營體，亦無法就管理事項形成共識，則由北市府代為甄選管理公司管理，顯見安置戶須組成單一之經營體後，再與原告成立租賃關係；被證21函文主指明載：「貴公司（商號）業與本府完成『臺北市鄭州路地下街商店鋪租賃契約書』簽訂暨公證程序…」等語，且該函文正本受文對象為「臺北市○○地○街○○○○路地○街○○○○○○○○○○○○○○號、合夥或公司）」，可見減免對象為簽訂臺北市○○路地○街○○○○○○○○○○○○○○○號：被證26至30等證據，文中用語為「承租戶公司」或租戶（五十個經營體）」，可徵所指承租戶均係指系爭要點第3條第1款之獨資商號、合夥或公司，並非安置戶；另觀監察院於110年2月5日以院台內字第1101930056號函回覆被告沈玉珍，審核意見第三點、四點記載：「三、又本院糾正案文固載：『聯合經營團體雖由安置戶組成，然究與個別安置戶之人格有異，且個別安置權益與安置戶為組成聯合經營團體出資所獲配之股份，性質迥異，不容混淆』，其重點在要求臺北市政府就地下街相關規範彰顯安置意旨，經該府檢討修正臺北市市場處轄管地下街管理要點，已使安置戶自行經營店鋪有明確法令依據，非謂安置戶可任意指定特定店鋪而自為經營。四、又糾正案文係載：『個別安置戶（即股東或合

夥人)本得基於與聯合經營團體之契約或股東會決議，經營獲配區域內之特定店鋪，然上開『臺北市聯合經營廠商輔導管理機制』要求店鋪承租人均需與聯合經營廠商簽訂上開聯合經營契約書，因該契約書與一般租賃契約並無不同，且該聯合經營契約書未標示聯合經營對象身分是否為安置戶，將使本屬股東或合夥人之安置戶，淪為台北地下街特定店鋪之次承租人』已明確指出安置戶若非股東即為合夥人，而倘聯合經營契約書能標示聯合經營對象為安置戶，即不生安置戶淪為店鋪之次承租人之疑慮，本院糾正案文並未認定採取聯合經營方式即為違法，或台北市政府要求店鋪實際經營者提出與聯合經營團體間之聯合經營或專櫃契約以供備查有所不當。陳訴人一方面主張其絕非聚寶成公司股東，二方面主張其早已與台北市政府有租約，並謂台北市政府作法違背本院糾正案文云云，均屬誤解。」，已明確指出個別安置戶即股東或合夥人，基於與聯合經營團體之契約或股東會決議，經營獲配區域內之特定店鋪，租賃關係係存在原告與聯合經營團體間，而非個別安置戶甚明。

(5)至被告二人所提出之被告一六八公司出具之系爭店鋪租金「代收付證明」，原告係依系爭暫行要點規定與被告一六八公司就系爭店鋪成立租賃關係，已如前述，則被告一六八公司與分配系爭店鋪之攤位使用人即被告間如何約定繳付攤位租金，僅為其等間之內部關係，尚難僅憑該紙證明記載「代收付」乙詞即認定原告與被告二人間有任何租賃關係存在。

(6)綜上各節說明觀之，被告二人答辯之內容所稱各情，或與事實不符，或者斷章取義，不足為採。是除系爭暫行要點規定外，並無其他法令例外允許得以自然人身份承租台北地下街店鋪，故自然人確不可能為台北地下街店鋪之承租主體，北市府與安置戶間就系爭店鋪未有任何租賃關係，自無由安置戶移轉受讓租賃關係之可能。被告二人辯稱安置戶等人於88年7月2日起陸續由代表人抽籤完成配租作業時即與北市府成立租賃關係，其等因受讓被告一六八公司股東權而受讓該租

01 賃契約云云，即屬無據。被告沈玉珍、沈玉英二人占用系爭
02 店鋪，無合法占用權源，應堪認定。

03 4.是以，被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英現仍占有系爭店鋪
04 均無正當權源，自屬無權占有，原告對被告一六八公司依系
05 爭契約第21條約定及民法第455條、第767條第1項前段規
06 定；對被告沈玉珍、沈玉英依民法第767條第1項前段規定，
07 請求被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英返還系爭店鋪，自屬
08 有據。

09 (二)原告請求被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英給付相當於租金
10 不當得利，有無理由？

11 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
12 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋、土
13 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
14 法院88年度台上字第1894號裁判意旨參照），房屋、土地所
15 有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利
16 益。再按數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債
17 務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅，即學說所謂
18 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
19 償等行為，對債權人發生債之消滅效力者，債權人就該部分
20 不得再向他債務人請求清償（最高法院106年度台上字第185
21 號判決意旨參照）。

22 2.原告與被告一六八公司就系爭店鋪之租賃契約，已於109年1
23 2月31日因租期屆滿而消滅，並依系爭契約第21條第1項約定
24 「本契約使用期間屆滿、終止或解除後，契約關係即行消
25 滅，除本契約另有約定或經甲方（即原告）書面同意者外，
26 乙方（即被告一六八公司）應於第二項所定期限內，將使用
27 標的（包括甲方提供乙方使用之設備及設施）回復原狀返還
28 甲方，乙方不得要求任何補償或賠償」，並同條第2項約定
29 「本契約使用期間屆滿後，乙方應於屆滿後15日內搬遷完
30 畢」等情，有系爭契約在卷可憑（見北司補卷第70頁），是
31 被告一六八公司本應於110年1月15日前將系爭店鋪騰空遷讓

完畢，被告被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英均無繼續占有系爭店鋪之權源，卻迄未騰空返還，依社會通念，自受有相當於租金之不當得利，則原告主張被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應給付自110年1月16日起算相當租金之不當得利，自屬有據。

3.第64店號、70B店號店鋪面積分別為16.41平方公尺、21.26平方公尺，臺北地下街各商場每月每平方公尺租金為339元等情，均為兩造所不爭執，自110年1月16日至110年11月30日止，被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英無權占用系爭店鋪10.5個月，是就第64店號店鋪部分，每月相當於租金之不當得利數額應各為5,563元（計算式：16.41平方公尺×339元＝5,563元，整數以下四捨五入，下同），另70B店號店鋪每月相當於租金之不當得利數額則為7,207元（計算式：21.26平方公尺×339元＝7,207元），是原告主張無權占用64店號店鋪之被告一六八公司、沈玉英應給付原告5萬8,412元（計算式：5,563元×10.5個月＝5萬8,412元），及自110年12月1日起至騰空返還第64店號店鋪之日止，按月依5,563元計算之不當得利；及無權占用第70B店號店鋪之被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應給付原告7萬5,674元（計算式：7,207元×10.5個月＝7萬5,674元），及自110年12月1日起至騰空返還第70B店號店鋪之日止，按月依7,207元計算之不當得利，為有理由。又被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英因個別原因無權占用系爭店鋪，各獲有相當於租金之不當得利而對原告各自負擔債務，核屬不真正連帶債務，故於任一人已為給付時，他人在該給付範圍內，即免給付義務。

4.再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，

其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告請求被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英給付自110年1月16日至110年11月30日止相當於租金之不當得利債權，並無確定之給付期限，是原告就前揭得請求被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英給付之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英之翌日即111年1月4日（見北司補字卷第139至143頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自110年12月1日起至遷讓返還系爭店鋪之日止，按月應給付之不當得利部分，自各該給付期日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約第21條、民法第455條、第767條第1項前段及民法第179條規定，請求：(一)被告一六八公司、沈玉英應將附圖編號B、C所示面積16.41平方公尺之台北地下街商場第64店號店鋪騰空返還予原告。(二)被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應將附圖編號A所示面積21.26平方公尺之台北地下街商場第70B店號店鋪騰空返還予原告。(三)被告一六八公司、沈玉英各應給付原告5萬8,412元，及自111年1月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(四)被告一六八公司、沈玉珍、沈永英應給付原告7萬5,674元，及自111年1月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(五)被告一六八公司、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第一項第64店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告5,563元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第64店號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(六)被告一六八公司、沈玉珍、沈玉英應自110年12月1日起至騰空返還第二項第70B店號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告7,207元，及自各期應給付日之翌日起至

騰空返還第70B店號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務，均有理由，應予准許。又本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，予以准許；另被告沈玉珍、沈玉英二人陳明願供擔保請准宣告免為假執行，亦與法律規定相符，並就被告一六八公司部分，依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、第85條第1項後段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
民事第一庭 法 官 熊志強

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 8 月 18 日
書記官 蔡斐雯