

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第349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 聚寶成實業股份有限公司

法定代理人 黃嘉敏

訴訟代理人 李岳洋律師

洪維駿律師

被告 沈玉珍

沈玉英

沈永強

上列當事人間請求返還店鋪等事件，本院於民國111年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英應將臺北市中正區市○○道○段○○○號地下一樓之臺北地下街商場如附圖所示第104及107店號之店鋪騰空返還予原告。

二、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強應將臺北市中正區市○○道○段○○○號地下一樓之臺北地下街商場如附圖所示第105店號之店鋪騰空返還予原告。

三、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英各應給付原告新臺幣肆拾柒萬壹仟參佰柒拾柒元，及被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英各自民國一百一十一年一月五日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給

01 付義務。

02 四、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強各應給付原
03 告新臺幣貳拾參萬壹仟貳佰貳拾壹元，及被告聚寶成實業股
04 份有限公司、沈玉珍、沈永強自民國一百一十一年一月五日
05 起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如其中任
06 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
07 義務。

08 五、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英各應自民國
09 一百一十年十二月一日起至騰空返還臺北市中正區市○○道
10 ○段○○○號地下一樓之臺北地下街商場如附圖所示第104
11 店號之店鋪之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣貳萬貳
12 仟零貳拾壹元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還上開
13 店鋪之日止，按年息百分之五計算之利息。如其中任一被告
14 為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。

15 六、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強各應自民國
16 一百一十年十二月一日起至騰空返還臺北市中正區市○○道
17 ○段○○○號地下一樓之臺北地下街商場如附圖所示第105
18 店號之店鋪之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣貳萬貳
19 仟零貳拾壹元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還上開
20 第105號店鋪之日止，按年息百分之五計算之利息。如其中
21 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
22 付義務。

23 七、被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英各應自民國
24 一百一十年十二月一日起至騰空返還臺北市中正區市○○道
25 ○段○○○號地下一樓之臺北地下街商場如附圖所示第107
26 店號之店鋪之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣貳萬貳
27 仟捌佰柒拾貳元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還上
28 開第107號店鋪之日止，按年息百分之五計算之利息。如其
29 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
30 給付義務。

31 八、訴訟費用由被告聚寶成實業股份有限公司負擔三分之一、被

01 告沈玉珍負擔三分之一、被告沈玉英負擔九分之二、被告沈
02 永強負擔九分之一。

03 九、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾伍萬肆仟元為被告聚
04 寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英供擔保後，得假執
05 行。但被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英如以
06 新臺幣伍佰伍拾陸萬貳仟零陸拾元為原告預供擔保，得免為
07 假執行。

08 十、本判決第二項於原告以新臺幣玖拾萬玖仟元為被告聚寶成實
09 業股份有限公司、沈玉珍、沈永強供擔保後，得假執行。但
10 被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強如以新臺幣
11 貳佰柒拾貳萬捌仟參佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執
12 行。

13 十一、本判決第三項於原告以新臺幣壹拾伍萬柒仟元為被告聚寶
14 成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英供擔保後，得假執
15 行。但被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英如
16 以新臺幣肆拾柒萬壹仟參佰柒拾柒元為原告預供擔保，得
17 免為假執行。

18 十二、本判決第四項於原告以新臺幣柒萬柒仟為被告聚寶成實業
19 股份有限公司、沈玉珍、沈永強供擔保後，得假執行。但
20 被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強如以新臺
21 貳拾參萬壹仟貳佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執
22 行。

23 十三、本判決第五項各到期部分於原告以新臺幣柒仟元為被告聚
24 寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英供擔保後，得假
25 執行。但被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英
26 如以新臺幣貳萬貳仟零貳拾壹元為原告預供擔保，得免為
27 假執行。

28 十四、本判決第六項各到期部分於原告以新臺幣柒仟元為被告聚
29 寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強供擔保後，得假
30 執行。但被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈永強
31 如以新臺幣貳萬貳仟零貳拾壹元為原告預供擔保，得免為

01 假執行。

02 十五、本判決第七項各到期部分於原告以新臺幣柒仟元為被告聚
03 寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英供擔保後，得假
04 執行。但被告聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍、沈玉英
05 如以新臺幣貳萬貳仟捌佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免
06 為假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序事項

09 一、被告沈永強經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
14 款分別定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實
15 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第
16 256條亦規定甚明。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告聚
17 寶成實業股份有限公司（下稱聚寶成公司）、沈玉珍、沈玉
18 英、台配通有限公司（下稱台配通公司）應將臺北市中正區
19 市○○道0段000號地下1樓之臺北地下街（下稱臺北地下
20 街）商場第104及107店號之店鋪（如附圖1編號所示第104及
21 107部分，下分別稱104、105號店鋪）騰空返還予原告。(二)
22 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強應將臺北地下街商場第10
23 5店號之店鋪（如附圖1編號所示第105部分，下稱105號店
24 鋪）騰空返還予原告。(三)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉
25 英、台配通公司應給付原告新臺幣（下同）47萬1,377元，
26 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
27 之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額
28 之範圍內免為給付義務。(四)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永
29 強應給付原告23萬1,221元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
30 至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上
31 開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(五)被

告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英、台配通公司應自110年12月1日起至騰空返還第104號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第104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)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強應自110年12月1日起至騰空返還第105號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第105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)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英、台配通公司應自110年12月1日起至騰空返還第107號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,872元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第107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。(八)願供擔保請准宣告假執行（見北司補卷第4至5頁）。嗣於111年4月26日以陳報暨準備(一)狀撤回對台配通公司之訴（見本院卷(一)第91頁），再於111年11月7日言詞辯論當庭更正訴之聲明為：(一)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英應將臺北地下街第104及107號店鋪騰空返還予原告。(二)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強應將臺北地下街第105號店鋪騰空返還予原告。(三)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應給付原告47萬1,377元，及各自起訴狀繕本送達各被告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)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強各應給付原告23萬1,221元，及自起訴狀繕本送達各被告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)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應自110年12月1日起至騰空返還第104號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,021元，及自各期應

給付日之翌日起至騰空返還第104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)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強各應自110年12月1日起至騰空返還第105號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第105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)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應自110年12月1日起至騰空返還第107號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,872元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第107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。(八)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷(三)第488頁）。核原告係以其主張被告聚寶成公司、沈玉珍等3人占用前開店鋪之同一基礎事實而來，且屬更正、補充應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，原告所為訴之變更，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告於107年1月1日與被告聚寶成公司簽立臺北市台北地下街商場店鋪使用行政契約（下稱107年租約），107年租約第1條及第4條明訂由原告同意被告聚寶成公司使用臺北地下街商場雜項區第94至108店號之店鋪，使用期間自107年1月1日起至109年12月31日止。原告係將104、105、107號店鋪點交給被告聚寶成公司後，被告聚寶成公司遂將第104、107號店鋪分配給該公司股東即被告沈玉英、沈玉珍使用，其中被告沈玉英經營之大盈商行、大英商行之營業址即為第104、107號店鋪。

(二)然因被告聚寶成公司於107年租約期滿後，再於109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約（下稱109年租約）第1條所約定之租賃標的並未包括第104、105、

107號店鋪，且被告聚寶成公司迄今亦未將上開各店鋪返還給原告。另依據臺北市鄭州路地下街出租管理暫行要點第3條第1款之規定，具備與臺北市政府簽訂租賃契約之主體僅限於獨資商號、合夥或公司，被告沈玉英、沈玉珍、沈永強既非上開主體，自無從與原告簽訂租賃契約，原告亦未曾與被告沈玉英、沈玉珍、沈永強因債之更改而存在任何租賃關係，自屬無權占用。另依107年租約第21條之約定，承租人於租賃期間屆滿後15日內搬遷完畢，故以租賃期間屆滿後之翌日即110年1月1日起算15日，被告聚寶成公司應於110年1月16日前將第104、105、107號店鋪搬遷返還原告。

(三)關於相當於租金之不當得利部分：

1. 就第104號店鋪部分，實際使用人即被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英，並自110年1月16日至110年11月30日之10.5個月計算相當租金之不當得利，即以該店鋪面積為64.96平方公尺，乘以臺北地下街商場每月每平方公尺租金為339元，再乘以占用之10.5個月，即為23萬1,221元。並請求自110年12月1日至返還該店鋪之每月相當於租金之不當得利2萬2,021元給原告。
2. 就第105號店鋪部分，實際使用人為被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英、沈永強，面積與第104號店鋪相同，故同以上開計算式計算110年1月16日至110年11月30日之相當租金之不當得利數額即為23萬1,221元。並請求自110年12月1日至返還該店鋪之每月相當於租金之不當得利2萬2,021元給原告。
3. 就第107號店鋪部分，實際使用人為聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英，第107號店鋪面積為67.47平方公尺，同以上開計算式計算110年1月16日至110年11月30日之相當租金之不當得利即為24萬0,156元。並請求自110年12月1日至返還該店鋪之每月相當於租金之不當得利2萬2,872元給原告。

(四)上開各被告屬不真正連帶債務人，故任一被告為履行，其餘被告即免除給付義務。爰依民法第179條、第455條、民法第

01 767條第1項前段、107年租約第21條之規定提起本件訴訟。

02 (五)並聲明：

03 1. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英應將臺北地下街第104及1
04 07號店鋪騰空返還予原告。

05 2. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強應將臺北地下街第105號
06 店鋪騰空返還予原告。

07 3. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應給付原告47萬1,377
08 元，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於
10 上開數額之範圍內免為給付義務。

11 4. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強各應給付原告23萬1,221
12 元，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
13 5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於
14 上開數額之範圍內免為給付義務。

15 5. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應自110年12月1日起至
16 騰空返還第104號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬
17 2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第104號店
18 鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開
19 給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。

20 6. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強各應自110年12月1日起至
21 騰空返還第105號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬
22 2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第105號店
23 鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開
24 給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。

25 7. 被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英，各應自110年12月1日起
26 至騰空返還第107號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2
27 萬2,872元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第107號
28 店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上
29 開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。

30 8. 願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)被告聚寶成公司則以：

- 02 1. 被告聚寶成公司已於110年1月18日與原告一同前往104、10
03 5、107號店鋪交店鋪點交給原告之方式，返還占有給原告，
04 已非現占有人。倘原告否認，被告聚寶成公司亦以111年4月
05 25日到院之答辯狀再度陳明拋棄占有，並將該意思表示以該
06 書狀送達被告。
- 07 2. 原告未曾依系爭契約交付104、105、107號店鋪之占有給被
08 告聚寶成公司，且被告沈玉英、沈玉珍、沈玉強於系爭契約
09 存續期間，持續占用104、105、107號店鋪，原告無從將10
10 4、105、107號店鋪交付占有給被告聚寶成公司，係以不能
11 之給付為標的，系爭契約為無效，且被告沈玉英、沈玉珍、
12 沈玉強對於各該店鋪之占有亦非本於被告聚寶成公司之分配
13 或同意後所為，被告聚寶成公司無排除被告沈玉英、沈玉
14 珍、沈玉強占用上述店鋪之權利或義務；又原告曾於110年1
15 月29日以所有權人之身分要求訴外人台灣電力股份有限公司、
16 台灣自來水股份有限公司就104、105、107號店鋪為斷
17 水斷電，故原告持續有對各該店鋪之事實上管領力，並非被
18 告聚寶成公司管領使用各該店鋪。且被告聚寶成公司亦曾於
19 110年1月18日與原告開會當日表示縱有對被告沈玉英、沈玉
20 珍、沈玉強之占有物返還請求權，亦均讓與原告，故原告現
21 始為間接占有人。
- 22 3. 縱認為被告聚寶成公司仍屬間接占有人，然被告沈玉英、沈
23 玉珍、沈玉強無從將104、105、107號店鋪返還給原告，亦
24 屬不可歸責被告聚寶成公司之事由所致。
- 25 4. 被告聚寶成公司並未實際占用104、105、107號店鋪，故無
26 任何因無法律上原因受有利益之情形，故原告無從請求自11
27 0年1月16日起至遷讓返還104、105、107號店鋪之不當得
28 利。
- 29 5. 並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

30 (二)被告沈玉英、沈玉珍、沈永強則以：

- 31 1. 中華商場係於49年間依臺北市政府命令中華路之居民需出資

01 整建商場，並於50年中華商場建物落成，共8棟建物，以
02 忠、孝、仁、愛、信、義、和、平命名，臺北市政府併予中
03 華路居民之被告沈玉英、沈玉珍之父母即訴外人沈富鏗、沈
04 王白領簽訂租賃契約，並載明租賃期間自50年5月1日至70年
05 4月30日止，租金以沈富鏗、沈王白領所繳納之整建費用作
06 為20年租金，期滿後繳租標準由臺北市政府另行釐訂，並確
07 實由沈富鏗、沈王白領與臺北市政府續約並繳納租金，故沈
08 富鏗、沈王白領為中華商場之原承租戶。其後因臺北市政府
09 於78年8月間興建捷運，擬拆遷中華商場，在中華商場拆除
10 前，與願意接受改承租地下街店鋪之原中華商場合法承租戶
11 成立債之更改，即以對臺北地下街之商店租賃權作為拆遷之
12 補償，該債之更改係成立於78年至81年間，並最遲於沈王白
13 領、沈富鏗於81年10月20日辦理完成申請安置於地下街並領
14 取行政救濟金50萬元時，已達成債之更改之意思表示合致，
15 故原本沈富鏗、沈王白領對中華商場之租賃契約，即變更租
16 賃物為臺北地下街店鋪，且斯時雖臺北地下街尚未開發，但
17 既屬將來可得確定之標的，且已有算定租金數額之依據，自
18 屬可為債之更改之標的。又縱認沈王白領、沈富鏗未於81年
19 間完成債之更改，亦至遲與原告於88年8月24日即772戶安置
20 戶完成配租之時業已成立租賃契約，因原告曾於88年7月2日
21 對全體安置戶個別核發店鋪配租回條，通知辦理配租事宜，
22 並經沈王白領、沈富鏗申請配租雜項區94號至108號店鋪，
23 經原告於88年8月24日當場核准完成配租，至此已就租賃標
24 的特定。原告亦已於89年2月14日將店鋪點交給沈王白領、
25 沈富鏗，經其等與被告占用店鋪使用收益達數十年，並經被
26 告按期繳租、繳交管理費給鄭州路地下街商場營運籌備會。

27 2. 且臺北市政府曾明示各別安置戶之地下街店鋪租賃權得繼承
28 及轉讓，並曾多次與期間之相關公文以「承租戶」稱呼原中
29 華商場之承租人，故被告沈玉珍等3人自屬臺北市鄭州路地
30 下街之承租人，該地下街之店鋪承租人，自不以公司、合夥
31 或商號為限；且沈富鏗依據原告88年7月2日公告之作業程

01 序，代表70戶安置戶向原告辦理配租並依抽籤獲准配租於雜
02 項一區後，租賃標的已可特定於第94至108號店鋪之內，已
03 無礙於契約之成立，該配租之租賃關係應成立於原告與各別
04 承租戶之間，自非係由原告與斯時尚不存在被告聚寶成公司
05 因配租而成立租賃關係。且縱依據該承租安排等相關規定需
06 以聯合經營方式為之，亦僅係管理經營模式，期間各該作業
07 均以原屬中華商場承租戶作為各別戶進行配租，並稱沈富鏗
08 為「承租戶」，並對各別安置戶減免租金、辦理店鋪點交給
09 各別安置戶、對各別安置戶要求進場店鋪裝修，甚至對於店
10 鋪有轉租給外來廠商之權利，且租金亦係對安置戶直接收取，
11 需使用安置戶之名義給付租金，並非透過被告聚寶成公
12 司繳付，故聯合經營之方式並不影響原告與各別承租戶間成
13 立租賃契約。

14 3. 被告沈玉珍等3人使用104、105、107號店鋪之權利，係源自
15 於沈富鏗、沈王白領與臺北市政府間之租賃契約所讓與之租
16 賃權，及源自於其他中華商場原承租戶即同為安置戶之訴外
17 人陳瑪莉、張陳瑪蓮亦至遲於88年8月5日完成配租時與原告
18 成立租賃關係，再於90年5月間對上開店鋪租賃權讓與給被
19 告沈玉珍等3人，故被告沈玉珍等3人自屬本於租賃關係有權
20 使用104、105、107號店鋪之權利人。

21 4. 並聲明：(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
22 益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、查下列事項堪信為真實：

24 (一)就104、105、107 號店鋪被告聚寶成公司於原租賃期間屆滿
25 之日即109年12月31日後，並無再與原告續約等情，經兩造
26 所不爭執（見本院卷(一)第172頁）。

27 (二)104、105號店鋪面積為64.96平方公尺、107號店鋪面積為6
28 7.47平方公尺等情，經兩造所不爭執（見本院卷(一)第172
29 頁）。

30 (三)被告沈玉珍、沈玉英為104、107號店鋪，被告沈玉珍、沈永
31 強為105號店鋪，均自110年12月1日迄今為實際占有使用之

01 人等情，經兩造所不爭執（見本院卷(一)第172頁）。

02 (四)臺北地下街各商場每月每平方公尺租金為339元等情，經造
03 所不爭執（見本院卷(一)第172頁）。

04 (五)被告沈玉珍、沈玉英、沈永強之父沈富鏗及其等母親沈王白
05 領均為中華商場拆遷安置戶等情，亦經兩造所不爭執（見本
06 院卷(三)第45至46頁）。

07 (六)被告聚寶成公司、原告對於104、105、107號店鋪完工後，
08 首次與原告簽立臺北市臺北地下街商場店鋪使用行政契約承
09 租該店鋪之人即為被告聚寶成公司（見本院卷(三)第46、104
10 頁）。

11 四、原告主張被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英無權占用104、1
12 07號店鋪、被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強無權占用105
13 號店鋪，自應由被告聚寶成公司依民法第455條，並與被告
14 沈玉珍等3人依民法第767條第1項前段之規定，將上述店鋪
15 返還給原告，並給付相當租金之不當得利給原告等情；為被
16 告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：(一)被告沈玉珍
17 等3人占用系爭店鋪，是否本於與原告之租賃契約關係而為
18 有權占有？(二)被告聚寶成公司是否為104、105、107號店鋪
19 之現占有人？(三)倘被告聚寶成公司、沈玉珍等3人無權占用
20 前述各店鋪，則其應給付相當租金之不當得利數額應為若
21 干？茲分別析述如下：

22 (一)被告沈玉珍等3人占用系爭店鋪，是否本於與原告之租賃契
23 約關係而為有權占有？

24 1. 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
25 為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之
26 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之
27 點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民
28 法第153條定有明文。又所謂債之更改，乃當事人間互相同
29 意以新債務替代舊債務之契約（最高法院79年度台上字第16
30 18號判決意旨參照）。且債之內容變更，有僅發生不失同一
31 性之債之變更者，亦得為債之更改，即使舊債關係消滅而成

立新債關係。以契約為債之變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟的意義定之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應認為債之更改（最高法院86年度台上字第2753號判決意旨參照）。是當事人締結以不動產為標的之租賃契約，固非要式契約，惟對於契約締約對象、必要之點之意思必須一致，租賃契約係以租賃標的物、承租期間、租金為其要素，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。

2. 被告沈玉珍等3人係以其被告沈玉珍、沈玉英占用104、107號店鋪，被告沈玉珍、沈永強占用105號店鋪，均係因其等父母沈富鏗、沈王白領，及陳瑪莉、張陳瑪蓮為中華商場店鋪區位承租戶，並因中華商場拆遷改建，臺北市政府即後續接管之原告乃就該租約更改租賃標的為臺北地下街之上述各店鋪，故沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮與原告間自有租賃契約關係，其後再由沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮將該租賃契約之租賃權讓與被告沈玉珍、沈玉英，被告沈玉珍再將105號店鋪使用權讓與被告沈永強，故為有權占有等節；查臺北市政府財政局確實曾與沈富鏗、沈王白領簽立臺北市中華商場間位租賃契約，有各該契約在卷可稽（見本院卷(一)第213頁、本院卷(二)第201至305、307、309頁）；且沈富鏗、沈王白領亦於78年至81年持續有因對中華商場間位承租而繳付租金等情，亦有沈富鏗、沈王白領於78年至81年之臺北市政府市有財產收入繳款單存卷為憑（見本院卷(一)第229至235頁），兩造亦對沈富鏗、沈王白領確實為中華商場拆遷安置戶一情並無爭執，已如前述；另依臺北市政府捷運局111年9月27日之回函、臺北市政府財政局中華商場間位承租戶調查清冊、臺北市政府書函可知，陳瑪莉、張陳瑪蓮亦確實均曾為中華商場之承租戶等情，亦有上開清冊、書函存卷為憑（見本院卷(三)第463至475頁），自堪信沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮確實均因曾承租中華商

場間位，並因中華商場拆遷，乃依臺北市政府對於拆遷戶列冊為安置戶之事實。

3. 然關於沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮是否因其安置戶之身分，乃於臺北地下街興建完成後，即將原本對於中華商場之間位承租標的更改以臺北地下街第104、105、107號店鋪為租賃標的一節：

(1) 被告沈玉珍等3人固以臺北市政府相關機關於安置過程中，均已特定將原承租標的更改為臺北地下街之前揭店鋪，並以各該機關之相關函件為據；然臺北市政府為就中華商場拆遷後原承租戶之安置問題，雖曾於78年8月7日召開會議，並由該府捷運工程局於79年5月11日為安置計畫綱要，該綱要作成結論為「1. 依本案安置計畫中華商場線租戶全部安置於中華路段地下街為可行。2. 為確保中華路段地下街興建完成後，該地下街之營運管理能維持原規劃之構想，故安置戶須遵守事業顧問所提出地下街之業種、業態及營運管理辦法等有關規定。3. 中華商場現租戶住家符合規定者，配售市府之國民住宅」等內容，有上述會議之開會通知單、中華商場現租戶安置計畫綱要（見本院卷(一)第215、447頁）；另行政院公共建設督導會報第九次會議於80年5月9日召開之會議記錄，其中固有記載院長指示請臺北市政府加強與中華商場承租戶多做溝通，對於自動遷出之承租戶優先給予地下街分配（見本院卷(二)第389至391頁）；臺北市政府財政局80年8月21日之函文中記載就安置原則修正條文建議修正為「對於凡依限自動遷出之承租戶，優先給予地下街配租或依規定配售國民住宅」等內容（見本院卷(二)第397頁），及臺北市政府捷運工程局81年6月9日之函文即所檢送之住戶意見綜整表上記載該局表示「依本府財政局調查資料，凡合於地下街優先安置規定之承租戶均可確保承租資格」（見本院卷(二)第405至407頁）；捷運工程局於81年10月6日之簽文上記載「地下街完工後之安置等問題：由餘地下街完工後之經營管理單位

01 尚未定案，有關簽約安置、分配、押金、租金、經營業種
02 等問題都引來承租戶疑慮，因此以市府名義出面處理有關
03 地下街安置事宜，可釋其疑慮」，且其上亦已載明擬辦為
04 自動配合拆遷者可於地下街安置等情（見本院卷(二)第423
05 至433頁），是此部分雖可證明臺北市政府就中華商場拆
06 遷後，對於原承租戶係以給予地下街配租或依規定配售國
07 民住宅，為其安置方式之事實。

08 (2)又依臺北市政府捷運工程局81年10月14日書函係函知沈富
09 鏗、沈王白領拆遷中華商場後，「因台端係屬與本府簽約
10 之承租戶，凡自動配合搬遷者，除原定地下街安置或符合
11 國民住宅條例規定者，以優先配售國宅列入等候名冊方式
12 外，尚可選擇專案國宅（以上各種安置任選一種）。另外
13 並發給救濟金50萬元以資補助」等情（見本院卷(一)第237
14 至239頁、本院卷(二)第435至437頁），復有臺北市政府捷
15 運工程局簽立日期為81年之「茲收到沈富鏗申請辦理左列
16 事項：救濟金、地下街安置申請書3份」、造冊表可資佐
17 證（見本院卷(二)第439至445頁），其後臺北市政府82年5
18 月14日之函文亦記載沈富鏗、沈王白領申請續約，申請承
19 租中華路地下街1個間位權已列入第二優先安置登記，俟
20 中華陸地下街興建完成後，由主管機關另案通知辦理配租
21 手續等內容（見本院卷(二)第451至453、459至461頁），並
22 由臺北市政府於83年11月8日發函予沈富鏗表示「台端係
23 本市前中華商場忠棟二層61號之原承租戶，申請承租未來
24 地下街1個間位（面積12平方公尺）乙案，本府已予列冊
25 登記」、「經通知辦理地下街承租相關手續後，不於通知
26 之期限內辦理者視為放棄接受安置」等情（見本院卷(一)第
27 279至281頁），及臺北市政府捷運工程局發函予沈王白領
28 87年2月24日之書函：記載「台端為原中華商場承租戶申
29 請地下街安置（第一至第三順位），業經核定安置於本市
30 鄭州路地下街（即臺北地下街）」等情（見本院卷(一)第28
31 3頁）；參以臺北市政府捷運工程局111年4月11日、111年

01 4月18日之函文，亦覆以沈富鏗在中華商場忠棟二層61
02 號、孝棟三層5號、平棟西層78號具3戶權利，除各領取50
03 萬元救濟金外，另獲得地下街3個安置權利。沈王白領在
04 中華商場忠棟二樓57號、59號具2戶權利，除各領取50萬
05 元救濟金外，另獲得地下街2個安置權利等情，有各該函
06 文可稽（見本院卷(二)第457、463頁），足見沈富鏗、沈王
07 白領確實於中華商場拆遷時，係於臺北市政府所提供之安
08 置方式中，選擇以領取救濟金、申請地下街安置之情形，
09 作為其受強制拆遷之安置方式之情節，亦甚明確。

10 (3)然因臺北市政府對於前述中華商場間位承租人對於臺北地
11 下街店鋪如何本於安置戶權利辦理配租、經營管理之方
12 式，臺北市鄭州路地下街商場營運籌備委員會曾於87年10
13 月13日函知原告檢送該會會員成立大會紀錄，並於其中案
14 由之「如何整合達成聯合經營案」之說明中係以「為促進
15 商場繁榮，維護安置戶共同利益，必須達到共識，精誠團
16 結，發揮整體合作精神，使地下街整體繁榮發展，達到聯
17 合經營，利益共享目的」，並作成決議為「授權委員會統
18 籌研究辦理聯合經營暨合作與加盟規劃」等情，有該會議
19 記錄在卷可稽（見本院卷(一)第449至451頁），其後原告曾
20 於88年1月21日寄發開會通知單及附件之安置意願調查
21 表，其中關於經營管理制度之說明文件中，對於「若長期
22 委託經營，其後原委託人和市府的租賃關係會否有所變
23 化」之回應為「委託經營係指參與聯合經營體，並成立公
24 司，成為公司股東，授權執行業務股東處理公司業務，公
25 司委託經營之盈虧如何計算及分配可於公司章程中明訂，
26 只要安置戶認為該公司章程可以接受，即可選擇加入該聯
27 合經營體成立之公司，安置戶長期委託經營並不影響其與
28 本府的租賃關係」等情，有上述文件可稽（見本院卷(一)第
29 299至303頁）；原告再於88年7月2日公告，即主旨為公告
30 臺北市鄭州路地下街商場聯合經營安製作業程序，將安置
31 對象即鄭州路地下街810戶安置戶按安置作業分為三階段

01 辦理配租，其中配租程序第一點已記載「符合各階段區塊
02 編定人數之聯合經營團體，由代表人檢附申請書、所有申
03 請人之聯合經營配租回條、身分證正反面影本及代表人身
04 分證正本、印章，於各階段各梯次規定時間內向本處辦理
05 配租申請登記」等內容，其中所附配租回條確實有包括安
06 置戶資料為沈王白領在內之回條等情，均有上開公告、配
07 租回條存卷為憑（見本院卷(一)第307至319頁），是臺北市
08 政府及其後承接業務主管臺北地下街店鋪出租事項之原
09 告，於斯時就中華商場拆遷安置戶之配租方式，係以須由
10 安置戶以委託聯合經營體成立公司之方式，由該聯合經營
11 體之代表人依上述公告辦理配租，並非以安置戶個人本於
12 自然人身分即可完成配租、抽籤或選定臺北地下街特定店
13 鋪後逕與原告成立租約或變更租賃標的之方式完成配租事
14 宜。參以原告於89年1月29日以臺北市政府（89）府建字
15 第8901331900號函訂頒「臺北市鄭州路地下街出租管理暫
16 行要點」，該要點第3點第1項規定「店鋪承租人：指依地
17 下街店鋪配租作業程序推選代表人辦理抽籤配置並於完成
18 商業登記或公司登記後，與本府簽訂租賃契約之獨資商
19 號、合夥或公司」等情，有該要點在卷可稽（見本院卷(三)
20 第29頁），該要點嗣經92年8月14日、97年9月8日修正
21 後，均無變更上開第3點第1項之規定，亦有上開修正後之
22 要點為憑（見本院卷(三)第33、39頁），並就該要點之形成
23 過程，依臺北捷運公司於91年8月2日之簽文之會簽中就財
24 政局之意見記載為「由於原中華商場承租戶僅擁有地下街
25 店鋪12平方公尺之承租權利，在彼此經營理念互異，且意
26 見分雜之情況下，侷限各該店鋪承租戶，需得自行合作經
27 營，有其實際執行之困難…」、「市場管理處已於91年6
28 月7日邀集本府相關單位，召開研商轉租店鋪、各別開立
29 統一發票會議，會中雖已決議以承租戶與合作廠商簽訂合
30 作契約，報請該處備查之方式」等情（見本院卷(一)第349
31 至355頁），是臺北市政府及其後承接該業務之原告，雖

屬中華商場間位租賃契約之出租人，與承租人沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮就中華商場間位之租賃標的有租賃關係，於中華商場拆遷時，雖就原上述承租人享有領取救濟金與配租臺北地下街店鋪之權利，然原告對於該配租權之行使，本於經營管理等目的之考詳，乃以原承租人需藉由委託經營管理之方式，由配租權人成立獨資商號、合夥或公司後，始可作為承租臺北地下街店鋪之承租人，並無以原承租人個人即可作為租賃契約主體之意，是難認原告與沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮就原中華商場租賃契約，已彼此意思合致為債之更改。

(4)至被告沈玉珍等3人再以其父母即沈富鏗、沈王白領當初係以自然人身分參與配租，故完成配租抽籤時債之更改之租賃標的已特定，此時應已就臺北地下街之104、105、107號店鋪與原告成立租賃契約等節，並以配租抽籤過程照片（見本院卷(一)第321頁）、原告於88年9月2日之函文記載已完成第三階段抽籤之772戶配置並附名單（見本院卷(一)第323至325頁）為據；然沈富鏗、沈王白領完成配租，係因其曾檢附配租回條給原告，然該配租回條實已清楚記載「除參加第三階段配租作業選擇獨資之一人店鋪外，參加配租作業安置戶應將此回條繳交聯合經營代表人於公告申請期限內辦理鄭州路地下街商場店鋪配租相關事宜」（見本院卷(二)第503至509頁），且原告更曾於88年7月2日寄送鄭州路地下街全體安置戶之函文，並於該函檢送「台北市鄭州路地下街商場聯合安製作業程序」，並請依該程序所定方式、時間、地點等辦理配租，其中該作業程序都是以聯合經營團體提出申請，非以各別承租戶提出申請；另配租程序記載「符合各階段區塊編定人數之聯合經營團體，由代表人檢附申請書、所有申請人之聯合經營配租回條、身分證正反面影本及代表人身分證正本、印章，於各階段各梯次規定時間內向本處辦理配租申請登記」（見本院卷(一)第159至162頁），則沈富鏗、沈王白領於配租回條

01 為上述記載，並原告通知以聯合經營團體提出配租申請
02 時，仍填載配租回條，則其等實係按照原告之聯合經營管
03 理之方式，參與該次配租，並非以其個人為店鋪承租人完
04 成配租，是自難僅以沈富鏗、沈王白領曾為配租之對象並
05 參與配租抽籤程序，遽認其等已與原告就更改原中華商場
06 間位租賃契約之租賃標的，而就臺北地下街104、105、10
07 7號店鋪因債之更改成立新租約。

08 (5)至被告沈玉珍等3人再以曾任原告科長之證人蘇順建於另
09 案即臺灣高等101年度上字第1176號事件之102年3月27日
10 言詞辯論時證稱：臺北市政府對於安置戶在臺北地下街使
11 用的權利，是承租權的概念，即中華商場時期安置戶對臺
12 北市政府有承租權，臺北市地下街也是有一樣的承租權等
13 語，主張原告就臺北地下街係與安置戶個人成立租約等
14 情。然證人蘇建順於該次亦證述：我於97年接任臺北市市
15 場處秘書室主任，就我所知租賃期間為3年1簽，97年之後
16 的情形就是由臺北市政府租給由安置戶組成的上訴人公司
17 （即被告聚寶成公司），再由上訴人公司自行協調經營內
18 容，97年臺北市政府同意安置戶組成的公司可以去找聯合
19 經營者，包括安置戶、外商公司，都要與上訴人公司簽
20 約，臺北市政府就是同意安置戶與聯合經營者的聯合經營
21 契約，不可以再轉租給他人，我們是依照臺北市政府「臺
22 北地下街暫行要點」管理安置戶在地下街的經營事宜，依
23 照該要點臺北市政甫規範的對象就是公司，對於安置戶沒
24 有規範到，臺北市政府與安置戶沒有簽訂租賃契約等語
25 （見本院卷(二)第295至299頁），可見原告並無與安置戶個
26 人更改中華商場間位契約之租賃標的，而逕與安置戶個人
27 成立新租約之意思，自無從與本於該意思辦理配租之沈富
28 鏗、沈王白領達成債之更改之意思合致。

29 (6)被告沈玉珍等3人再以對於臺北地下街店鋪承租權可以繼
30 承、讓與，可見乃安置戶與原告間已享有之實質承租權等
31 節，並以下述資料為據；然其中保證責任臺北市臺北地下

街場地利用合作社社員新增及變更報告表（見本院卷(三)第271頁）固有記載社員原始社員與新增（變更）後之社員紀錄等情形，然姑不論該社員表中並無沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮之姓名，亦無被告沈玉珍等3人之姓名，已無從確認其等是否取得社員權，更遑論社員權與承租權性質本即不同，故縱社員權得否新增、變更，亦與承租權得否新增、變更無關。另於86年1月16日召開原中華商場承租戶地下街安置計畫及代金辦法協調會議，固有記載會中市長裁示「有關地下安置之權利可否轉讓乙節，既然已可繼承，為解決問題之權宜措施，個人係傾向於可以辦理，對於是否違背安置計畫，能否突破與創新，請市場管理處等有關單位也可研究看看能否考量接受轉讓」等內容（見本院卷(一)第285至289頁），及原告於87年5月13日發函給沈王白領之函文上記載「關於原中華商場承租戶安置鄭州路地下街者辦理繼承乙節，如為87年2月24日後，發生繼承開始之事實，可隨時至市場處辦理繼承手續，其繼承對象依民法第1138條」、「另基於攤位之經營應由承租人親自為之之精神，攤位承租戶繼承人代表資格限定為居住於臺灣地區人民，排除由大陸人士辦理繼承承租」、「有關原中華商場承租戶安置鄭州路地下街者辦理轉讓乙節，因管理規章尚未訂定，考量安置戶實際需要先予同意配偶、二親等以內血親間親屬之名義變更，俟未來地下街商場管理規章訂定後再依規定辦理」（見本院卷(一)第291至297頁），然上述會議記錄與函文所述之權利乃臺北市政府對中華商場拆遷，就原承租戶所享有之「安置權」，自與其後原告透過聯合經營方式與前開要點之承租人成立之租賃契約關係，彼此性質迥異，亦無從僅以該會議記錄遽認被告沈玉珍等3人前揭所辯屬實。

(7)至被告沈玉珍等3人再以其等就104、105、107號店鋪為自行繳租，故租賃契約當事人為原告與沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮或其後受讓租賃權之被告沈玉珍等3

01 人；然被告聚寶成公司、沈玉珍等3人對於沈富鏗、沈王
02 白領、被告沈玉珍等3人均非被告聚寶成公司股東一節，
03 均陳明不爭執（見本院卷(三)第397、488至489頁），其中
04 被告聚寶成公司更以：被告聚寶成公司成立當初，曾經把
05 沈富鏗、沈王白領列為股東，但沈富鏗、沈王白領或被告
06 沈玉珍等3人均拒絕承認為被告聚寶成公司股東，股款當
07 初也是被告聚寶成公司代為繳納等情（見本院卷(三)第488
08 頁），另被告沈玉珍、沈玉英則以：我們不是被告聚寶成
09 公司股東，但為了轉讓租賃權，原告要求我們一定要用股
10 權轉讓等語（見本院卷(三)第488頁）；參諸被告聚寶成公
11 司曾於90年4月11日函知原告關於其公司股東變更，並原
12 股東沈富鏗之股權變更前、後依序為4,286股、1,429股，
13 原股東沈王白領之股權變更前、後依序為2,857股、1,428
14 股，而被告沈玉英、沈玉珍則由原本0股變更後依序為2,8
15 57股、1,429股等情，並於90年5月16日函知原告關於其公
16 司股東變更，即由原股東陳瑪莉、張陳瑪蓮之股權變更
17 前、後均為2,857股至0股，而由被告沈玉英、沈玉珍自變
18 更前、後股數為2,857股至5,714股、1,429股至4,286股等
19 情，有上述各日期之函文可稽（見本院卷(三)第277、287
20 頁），足見被告聚寶成公司確實曾列載沈富鏗、沈王白
21 領、陳瑪莉、張陳瑪蓮為股東，並由被告沈玉珍、沈玉英
22 字上開各人受讓被告聚寶成公司之股權，益證被告聚寶成
23 公司確實曾於原告按前開要點須由安置戶以聯合經營之方
24 式，成立公司並以公司為承租人之際，因沈富鏗、沈王白
25 領、陳瑪莉、張陳瑪蓮曾記載為被告聚寶成公司股東，乃
26 透過被告聚寶成公司辦理臺北地下街配租，並因配租使用
27 104、105、107號店鋪，故需繳付租金；另被告聚寶成公
28 司曾於94年4月15日以函文檢附雜項區15家店鋪、各店鋪
29 每月應繳租金明細表予原告時，曾一併表明被告聚寶成公
30 司因墊付租金造成財務困難，行文原告要求改以每一店鋪
31 為單位繳納店鋪租金等情（見本院卷(二)第145、147頁），

01 及被告聚寶成公司之時任負責人即證人許錫倫向臺北市議
02 會市民服務中心為陳情後，由該中心於96年5月8日協調陳
03 情案，並由原告派員出席、被告沈玉英列席，作成被告沈
04 玉英等21戶爾後應按月繳納原告之使用費，同意以被告聚
05 寶成公司開具代收市場管理處使用費繳納收據予被告沈玉
06 英等21戶等協調內容等情，有該協調陳情案記錄可憑（見
07 本院卷(二)第149頁），是被告沈玉珍等3人自行而非由承租
08 人被告聚寶成公司繳租，實係因上開陳情結論所致，自無
09 從據以認定因租賃關係係存於原告與沈富鏗、沈王白領、
10 陳瑪莉、張陳瑪蓮或被告沈玉珍等3人之間，乃由被告沈
11 玉珍等3人直接給付租金給原告。

- 12 4. 關於被告沈玉珍等3人一再表示其父母沈富鏗、沈王白領原
13 享有之安置戶配租權利，卻因原告訂頒之前述要點淪為被
14 告聚寶成公司之次承租人，影響其生存權等情：

15 (1)按所謂強制締約，指個人或企業負有應相對人之請求，
16 與其訂立契約之義務，對相對人之要約，非有正當理由
17 不得拒絕承諾。其類型有二，一為直接強制締約，即法
18 律對之設有明文規定者，如郵政法第19條、電信法第22
19 條、電業法第47條第3項、自來水法第61條、醫師法第21
20 條、獸醫師法第11條等規定。二為間接強制締約，即法
21 律雖未設明文規定，如居於事實上獨占地位而供應重要
22 民生必需品者，應類推適用上開現行法郵、電、自來水
23 等規定情形而認其負有與用戶締約之義務；或拒絕締結
24 契約構成故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之侵
25 權行為者，均屬之。強制締約制度之主要目的在合理限
26 制契約自由，避免契約自由之濫用或誤用，以維護經濟
27 利益及當事人間地位之實質自由與公平，是其為契約自
28 由之補充原理，倘無上開情形，仍應回歸契約自由原則
29 （最高法院110年度台上字第217號判決意旨參照）。又
30 基於契約自由及意思自主之原則，當事人得在理性思考
31 與自由經濟市場機制下，立於相互平等之基礎，斟酌情

01 況，權衡損益，選擇締約之對象、方式及內容，以追求
02 其締約之經濟目的。倘當事人之一方，經利益衡量後，
03 對於他方所提出之要約拒絕承諾，除因此造成利害關係
04 之第三人及社會極大之損害，而違背權利社會化之基本
05 內涵與社會倫理，或其拒絕承諾具有過失而與該第三人
06 損害之發生或擴大形成共同之原因外，並不生權利濫用
07 或與有過失之問題（最高法院103年度台上字第2112號判
08 決意旨參照）。

09 (2)經查，原告於89年1月29日訂頒之臺北市鄭州路地下街出
10 租管理暫行要點」，該要點第3點第1項規定「店鋪承租
11 人：指依地下街店鋪配租作業程序推選代表人辦理抽籤
12 配置並於完成商業登記或公司登記後，與本府簽訂租賃
13 契約之獨資商號、合夥或公司」，並其後歷次修正均無
14 變更該項條文內容等情，業如前述。是被告沈玉珍等3人
15 主張沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮為安置戶，
16 享有配租權，自得自行另完成商業登記或公司登記，以
17 獨資商號、合夥或公司之型態與原告就臺北地下街店鋪
18 成立租賃契約，並非限制被告沈玉珍等3人僅得與被告聚
19 寶成公司成立委託經營管理關係後始可承租臺北地下街
20 之店鋪，自與前揭強制締約係本於權利社會化之基本內
21 涵與社會倫理等情節迥異。且被告沈玉珍亦確實曾於98
22 年間另成立大英國際實業有限公司，並以該公司型態向
23 原告申請承租包含104、105、107號店鋪在內之店鋪，係
24 因原告認上述店鋪斯時由被告聚寶成公司承租，故須由
25 沈富鏗、沈王白領依公司法規定程序與被告聚寶成公司
26 達成協議作成相關會議書面決議，並取得被告聚寶成公
27 司同意證明等要件後再提出申請等情，有臺北市政府98
28 年7月3日之函文、原告98年7月21日、98年7月29日之開
29 會通知單、原告98年10月1日之函文存卷為憑（見本院卷
30 (三)第239至247、251頁），可見被告沈玉珍等3人並非僅
31 得以所抗辯「淪為被告聚寶成公司次承租人」之方式始

可向原告為承租臺北地下街店鋪之要約，是縱原中華商場間位承租戶即沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮，本於安置戶身分享有配租權，亦無從逕據該權利向原告為強制締約而成立對104、105、107號店鋪之租賃關係，甚或再由上開安置戶將租賃關係成立後之租賃權轉讓給被告沈玉珍等3人。

5. 綜上，被告沈玉珍等3人占用系爭店鋪，並無與原告間之租賃關係為其占用權源無疑。至被告沈玉珍等3人聲請傳喚黃大洲到庭作證，待證事實為安置戶已取得臺北地下街店鋪承租權，無庸以聯合經營模式始可與原告成立租約等節（見本院卷(二)第375頁、本院卷(三)第267頁），另聲請調閱陳瑪莉、陳張瑪蓮之相關配租資料，並陳明待證事實為其2人亦曾與原告因債之更改成立租賃契約等節（見本院卷(三)第265頁），就上開部分，均經本院依前開事證認定原告並無以前述要點以外之方式與取得配租權人本於債之更改或成立新約之意思表示之事實，是均無再為調查之必要，是上開聲請，均應駁回。

(二)被告聚寶成公司是否為104、105、107號店鋪之現占有人？

1. 按對於物有事實上管領之力者為占有人；又承租人基於租賃關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）；另按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱令所有人之占有係因其人之行為而喪失，所有人亦僅於此項行為具備侵權行為之要件時，得向其人請求賠償損害，不得本於物上請求權，

對之請求返還所有物。是以，第三人既非房屋之現占有人，所有權人依民法第767條前段所有物返還請求權，請求第三人返還房屋，即無理由。本件原告主張被告聚寶成公司為104、105、107號店鋪之占有人，並因被告聚寶成公司將104、107號店鋪交予被告沈玉珍、沈玉英使用，另將105號店鋪交予被告沈玉珍、沈永強使用，故應由被告聚寶成公司與被告沈玉珍等3人，就上述占有使用之店鋪負返還責任，自應以被告聚寶成公司確實曾由出租人原告將上開各店鋪交予被告聚寶成公司為前提。

2. 原告與被告聚寶成公司於臺北地下街興建完成後，於被告聚寶成公司首次向原告承租包括第104、105、107號店鋪在內之第94至108號店鋪時，僅於首次承租曾進行點交程序，其後續約並無另行點交而繼續使用等情（見本院卷(三)第490頁），其中被告聚寶成公司固辯稱第104、105、107號店鋪是否曾由原告完成點交由本院依卷證資料判斷等節（見本院卷(三)第490頁）。經查：

(1)原告與被告聚寶成公司係於89年3月8日簽訂首份臺北市鄭州路地下街商場店鋪租賃契約書，其承租標的包括臺北地下街雜項區第94至108號店鋪等情，有上開日期之租賃契約書與公證書在卷可稽（見本院卷(三)第333至346頁）。又上開契約係由被告聚寶成公司斯時之負責人即證人許錫倫代表被告聚寶成公司簽署等情，亦有該契約簽名欄位可查（見本院卷(三)第342頁）。另於上開日期前，原告曾於89年2月15日之函知被告聚寶成公司在內之人於89年2月18日下午2時至現場辦理鄭州路地下街商場店鋪點交事宜等內容，有該函文為憑（見本院卷(三)第23至27頁），且參諸臺北市政府工務局新建工程處之臺北地下街店鋪裝修工程水電部分之點交清冊，點交內容包括開關箱體、電燈、牆壁開關、自動照明燈、地板插座、地板電話與插座組、資訊組、地板網路出口、火警探測器、喇叭、喇叭調音開關、電話插座、自動灑水頭、地板落水頭等項目，並確實被告

聚寶成公司之負責人許錫倫於該清冊中關於104、105、107號店鋪之接收單位上簽名之情形，有上述點交清冊存卷可查（見本院卷(二)第109至113頁），且就104、105、107號店鋪之天花板、牆面、地坪、烤漆鋼板門、電動防火捲門、電動防火捲門鑰匙等工程項目，亦係由原告交予使用單位即由被告聚寶成公司之負責人許錫倫簽名確認等情，亦有上述項目之點交清冊在卷為據（見本院卷(三)第147至151、171至175頁）；又證人許錫倫於審理中證稱：我是被告聚寶成公司成立時的第一任負責人，當時安置戶沒有人要當負責人，就由我代表，點交清冊上開簽名都是我的筆跡，當時點交流程比較亂，我拿到的時候流程都已經做好了，所以我在上面簽名，當時行政中心要求由被告聚寶成公司董事長在點交各店鋪上簽名，我簽名是有代表有點交的意思等語（見本院卷(三)第133、134、135、136頁），足見臺北市政府係以連同原告、該府工務局新建工程處，先將1包括104、105、107號店鋪，包括店鋪內水、電、燈具、對外聯繫設備，及組成店鋪不可或缺之天花板、牆面、地坪、門扇及鑰匙等，均交予被告聚寶成公司，足見被告聚寶成公司確實係於與原告在89年3月8日就包括104、105、107號店鋪在內之租賃契約前，已取得上述各店鋪之占有等情，至臻明確。

(2)又被告聚寶成公司確實曾將沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮列載為該公司股東，並按照前開要點由安置戶以聯合經營之方式，成立該公司並以公司為承租人，而被告沈玉珍等3人之父、母即沈富鏗、沈王白領，及其他原始股東陳瑪莉、張陳瑪蓮乃透過被告聚寶成公司辦理臺北地下街配租，並因配租而由被告聚寶成公司將104、105、107號店鋪分配予沈富鏗、沈王白領、陳瑪莉、張陳瑪蓮等情，已如前述；又被告沈玉英、沈玉珍係自上開之人取得對於104、107號店鋪之使用權，及被告沈玉珍取得對105號店鋪使用權，並自述其嗣將105號店鋪讓與被告沈永強

01 使用等情，亦經被告沈玉珍、沈玉英自述在卷（見本院卷
02 (三)第489頁），亦未經被告聚寶成公司就此事項為爭執，
03 是被告沈玉珍等3人使用上述店鋪之緣由，係因原告本於
04 與被告聚寶成公司之租賃契約點交店鋪後，再由被告聚寶
05 成公司將各店鋪交予配租對象之沈富鏗、沈王白領、陳瑪
06 莉、張陳瑪蓮，其後由被告沈玉珍等3人輾轉自上開沈富
07 鏗等4人取得對上述店鋪之占有等情無誤，則揆諸前開說
08 明意旨，被告聚寶成公司自屬104、105、107號店鋪之間
09 接占有人一情，亦甚明確。

10 (3)至被告聚寶成公司另以其已拋棄對104、105、107號店鋪
11 之占有，故非現占有人等節置辯；然被告沈玉珍等3人分
12 別現實際占有上述店鋪，既係因被告聚寶成公司之行為所
13 致，則於被告沈玉珍等3人仍為現占有人之際，字難認被
14 告聚寶成公司確實已因其拋棄占有之意思表示而非現時之
15 間接占有人，故被告聚寶成公司上述所辯，尚不可採。

16 (4)另被告沈玉珍等3人聲請向原告調取其他60間店鋪之水電
17 工程點交清冊、裝修工程點交清冊（見本院卷(三)第167、2
18 94頁），此部分業經本院向原告調取於被告聚寶成公司之
19 負責人許錫倫於89年2月間辦理首次點交時業經其間簽名
20 之點交文件到院（見本院卷(三)第179頁），且本件原告與
21 被告聚寶成公司之原始租賃標的為94至108號店鋪，實與
22 其他店鋪無關，是被告沈玉珍等3人超過上開部分之聲
23 請，自無再予調查必要，應予駁回。

24 (三)倘被告聚寶成公司、沈玉珍等3人無權占用前述各店鋪，則
25 其應給付相當租金之不當得利數額應為若干？

26 1. 關於被告是否均為無權占有104、105、107號店鋪部分：

27 (1)按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須
28 以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘
29 占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還
30 請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事
31 人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權

源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第244號判決意旨參照）。是占有人倘對所有權人已無基於債之關係而占有他方所有物，則其將直接占有移轉第三人，第三人亦無從本於與間接占有人間之債之關係向所有權人主張有權占有。

(2)經查，被告聚寶成公司於原租賃期間屆滿之日即109年12月31日後，就104、105、107號店鋪並無再與原告續訂租約等情，業將兩造不爭執，已如前述。又被告沈玉珍等3人係自被告聚寶成公司取得104、105、107號店鋪之占有，被告沈玉珍等3人與原告間亦無其等所辯之租賃契約關係等節，亦如前述認定。是被告聚寶成公司對於104、105、107號店鋪、被告沈玉珍、沈玉英對104、107號店鋪、被告沈玉珍、沈永強對105自屬無權占有，則原告主張被告聚寶成公司、被告沈玉珍等3人應依民法第767條第1項前段之規定，將上述店鋪返還原告，自屬有據。

2. 關於原告請求被告給付相當租金之不當得利部分：

(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條定有明文。無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

(2)原告與被告聚寶成公司就104、105、107號店鋪之租賃契約，已於109年12月31日因租期屆滿而消滅等情，並依107年租約第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（即被告聚寶成公司）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」，並同條第2項約定「本契約使用期間屆滿後，乙方應於屆滿後15日內搬遷完畢」等情，有107年租約在卷可憑（見北司補卷第36至37頁），則原告主張被應給付自110年1月16日起算相當租金之不當得利，自屬有據。

(3)又104、105號店鋪面積為64.96平方公尺、107號店鋪面積為67.47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，是就104、105店鋪部分，每月相當於租金之不當得利數額應各為2萬2,021元（計算式： $64.96 \times 339 = 22,021$ 元，整數以下四捨五入），另107號店鋪每月相當於租金之不當得利數額則為2萬2,872元（計算式： $67.47 \times 339 = 22,872$ 元），並就上開各店鋪自110年1月16日至110年11月30日期間相當租金之不當得利數額即以上開按月之不當得利數額乘以10.5個月，故就104、105、107號店鋪，依序為23萬1,221元、23萬1,221元、24萬0,156元，是原告主張無權占用104、107號店鋪之被告聚寶成公司、被告沈玉英、被告沈玉珍各應給付47萬1,377元，及被告聚寶成公司、被告沈玉珍、審用強各應給付23萬1,221元，並就被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英自110年12月1日至騰空返還104號店鋪之日止，被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強自110年12月1日至騰空返還105號店鋪之日止，被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英自110年12月1日至騰空返還107號店鋪之日止，依據按月於每月末日給付原告2萬2,021元（104號店鋪）、2萬2,021元（105號店鋪）、2萬2,872元（107號店鋪）給原告，並就上開各被告就各店鋪應給付部分為不真正連帶債務，於法有據，自應准許。

五、綜上所述，被告沈玉珍等3人無從本於租賃契約之法律關係對原告主張就104、105、107號店鋪為有權占有，且被告聚寶成公司為上開各店鋪之現時間接占有人，並為無權占有。則原告依民法第767條第1項前段、民法第179條之規定，請求(1)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英應將臺北地下街第104及107號店鋪騰空返還予原告。(2)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強應將臺北地下街第105號店鋪騰空返還予原告。(3)及被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應給付原告47萬1,377元，及各自起訴狀繕本送達之翌日，即被告聚寶成公司為111年1月5日、被告沈玉珍為111年1月5日、被告沈玉英為111年1月5日（見北司補卷第72至74頁）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。(4)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強各應給付原告23萬1,221元，及各自起訴狀繕本送達之翌日，即被告聚寶成公司為111年1月5日、被告沈玉珍為111年1月5日、被告沈永強為111年1月5日（見北司補卷第72至73、75頁）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。(5)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應自110年12月1日起至騰空返還第104號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第104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。(6)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈永強各應自110年12月1日起至騰空返還第105號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,021元，及自各期應給付日之翌日起至騰空返還第105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。(7)被告聚寶成公司、沈玉珍、沈玉英各應自110年12月1日起至騰空返還第107號店鋪之日止，按月於每月末日給付原告2萬2,872元，及自各期應給付日之翌日起至騰空

01 返還第107號店鋪之日止，按年息5%計算之利息。如其中任
02 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
03 義務，均有理由，應予准許。又本件原告勝訴部分，原告陳
04 明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保
05 金額，予以准許；另被告沈玉珍等3人陳明願供擔保請准宣
06 告免為假執行，亦與法律規定相符，並就被告聚寶成公司部
07 分，依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金
08 額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

09 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
10 酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘
11 明。

12 七、據上論結：本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第385條
13 第1項前段、第78條、第85條第1項後段、第390條第2項、第
14 392條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
16 民事第七庭 法 官 陳彥君

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
21 書記官 吳昭誼