

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第230號

上訴人 陽洸鈇實業有限公司
法定代理人 余秀桂
上訴人 王詮科技企業有限公司
兼 上一人
法定代理人 王子豪
上三人共同
訴訟代理人 吳怡德律師
被上訴人 王清富
王詮
王仁志
簡麗珠

上四人共同
訴訟代理人 房樹貴律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年1月21日臺灣新北地方法院107年度重訴字第153號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於111年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）關於：(一)主文第一項、(二)主文第二項命陽洸鈇實業有限公司應給付王清富逾新臺幣壹佰肆拾肆萬柒仟陸佰零貳元本息、命王子豪應給付王清富之本息、(三)主文第三項命陽洸鈇實業有限公司應給付王詮逾新臺幣柒拾柒萬貳仟肆佰捌拾元本息、命王子豪應給付王詮之本息、(四)主文第四項、(五)主文第五項、(六)主文第六項命王詮科技企業有限公司應給付王仁志逾新臺幣貳佰壹拾萬捌仟捌佰元本息、命王子豪應給付王仁志之本息，及各該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人其餘上訴駁回。

原判決主文第二項更正為「陽洸鈇實業有限公司應給付王清富新

01 臺幣壹佰肆拾肆萬柒仟陸佰零貳元，及其中新臺幣壹拾陸萬伍仟
02 玖佰貳拾陸元部分，自民國一百零七年二月十五日起至清償日
03 止，按週年利率百分之五計算之利息。」

04 原判決主文第三項應更正為「陽洸鈦實業有限公司應給付王詮新
05 臺幣柒拾柒萬貳仟肆佰捌拾元，及其中新臺幣柒萬伍仟玖佰柒拾
06 元部分，自民國一百零七年二月十五日起至清償日止，按週年利
07 率百分之五計算之利息。」

08 原判決主文第六項應更正為「王詮科技企業有限公司應給付王仁
09 志新臺幣貳佰壹拾萬捌仟捌佰元，及其中新臺幣伍拾參萬玖仟貳
10 佰元部分，自民國一百零七年二月十五日起至清償日止，按週年
11 利率百分之五計算之利息。」

12 第一審（除減縮部分、確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴
13 人陽洸鈦實業有限公司、王詮科技企業有限公司負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

16 一、本件兩造爭執應否遷讓返還及占用期間請求不當得利所涉及
17 之房屋有2棟，分別為門牌號碼新北市○○區○○路0段000
18 巷00弄0號建物（下稱系爭2號廠房）、門牌號碼新北市○○
19 區○○路0段000巷00弄0號建物（下稱系爭4號廠房）。關於
20 系爭2號廠房，被上訴人王清富、王詮、王仁志、簡麗珠
21 （下分稱姓名，合稱被上訴人）於原審列有先位、備位之訴
22 （主觀預備合併之訴），列先位原告為王清富、王詮，備位
23 原告為簡麗珠，被告均為上訴人陽洸鈦實業有限公司（下稱
24 陽洸鈦公司）及王子豪（下逕稱姓名）；關於系爭4號廠房
25 並無先、備位之分，列原告為王仁志，被告為王詮科技企業
26 有限公司（下稱王詮公司）及王子豪。原審就系爭2號廠房
27 之判決，係認先位原告王清富、王詮請求遷讓返還房屋之訴
28 有理由、請求不當得利之訴部分有理由、部分無理由，且因
29 前揭不當得利請求有部分敗訴，故再審酌備位原告簡麗珠之
30 請求。上訴人對於原審判決不利於己之部分，均提起上訴，
31 是以，原審判決就系爭2號廠房先、備位之訴分別所為不利

01 於陽洸欽公司及王子豪認定之範圍，及就系爭4號廠房不利
02 於王詮公司及王子豪認定之範圍，均移審繫屬本院。

03 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
04 但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明
05 者，均不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條
06 第1項第2、3款定有明文。查被上訴人於原審之訴訟標的，
07 就系爭2號廠房，先位之訴為民法第767條第1項、第179條，
08 備位之訴為簡麗珠、王仁志於105年7月25日與王子豪簽立之
09 公司股權讓渡契約書（下稱系爭讓渡書）第6條、民法第455
10 條、第179條；就系爭4號廠房，依民法第767條第1項、第45
11 5條、第179條、系爭讓渡書第6條請求；均為選擇合併之訴
12 （見本院卷一第184頁、卷二第30頁）。嗣就請求金錢給付
13 部分，於本院以書狀追加民法給付遲延之不履行損害賠償請
14 求權而為預備合併之訴（見本院卷一第328、454頁），因原
15 卷證資料均得援用，請求基礎事實尚屬同一，依上說明，應
16 予准許。又被上訴人於原審起訴聲明詳如附表欄位一所示，
17 嗣於本院具狀將起訴聲明修正為如附表欄位二所示（就建物
18 遷讓返還之請求不變，就金錢給付之請求有部分減縮），核
19 屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。另按原告在第二審
20 減縮起訴之聲明者，該減縮部分雖經第一審判決，但因有此
21 減縮，於該減縮範圍內使訴訟繫屬消滅，第一審判決應於減
22 縮範圍內失效，第二審無庸再就減縮部分為裁判（最高法院
23 76年度台上字第1659號判決意旨參照）。是以，被上訴人就
24 金錢請求已減縮之部分，本院毋庸就第一審關於該減縮部分
25 之認定加以審酌。

26 貳、實體方面

27 一、被上訴人主張：

28 簡麗珠與王仁志分別為陽洸欽公司、王詮公司（合稱系爭二
29 公司）之前任負責人，簡麗珠與王仁志於105年7月25日與王
30 子豪簽立系爭讓渡書，約定以新臺幣（下同）2000萬元作為
31 讓渡系爭二公司全部股權予王子豪之對價，讓渡標的不包含

01 登記於系爭二公司名下之土地及建物，王子豪及其母余秀桂
02 （下逕稱姓名）自105年7月1日起取得系爭二公司經營權，
03 另約定簡麗珠、王仁志自前述價金2000萬元中保留200萬元
04 投資王子豪，作為系爭二公司之股東。依系爭讓渡書第1條
05 第2項、第8條第4項及第6條，可知系爭2號廠房、4號廠房
06 （下合稱系爭不動產）並非讓渡標的，是於系爭不動產移轉
07 前，王子豪得於原址繼續使系爭二公司營業且需支付租金。
08 其後簡麗珠、王仁志即委託余秀桂辦理系爭不動產移轉過戶
09 事宜，由於簡麗珠、王仁志仍為系爭二公司登記負責人，存
10 有雙方代理問題及須依申請土地登記應附文件法令補充規定
11 第13點第3款辦理之故，系爭二公司在依法各增加股東一人
12 後，陽洸鈇公司即於105年10月26日就系爭2號廠房以買賣為
13 原因辦妥所有權移轉登記予簡麗珠，簡麗珠於106年10月11
14 日再移轉登記予王清富、王詮所有；王詮公司則於106年2月
15 10日就系爭4號廠房以買賣為原因辦妥所有權移轉登記予王
16 仁志。王清富、王詮即為系爭2號廠房所有權人，王仁志即
17 為系爭4號廠房所有權人。系爭讓渡書約定俟完成系爭不動
18 產所有權移轉後，始生移轉系爭二公司全部股權之效力，是
19 於106年3月15日將王詮公司代表人變更登記為王子豪，106
20 年6月14日將陽洸鈇公司代表人變更登記為余秀桂，此2人各
21 於公司變更登記同日取得系爭二公司全部股權及公司帳戶。
22 系爭不動產雖辦妥所有權移轉登記予被上訴人，惟仍由系爭
23 二公司分別占用，既未協商租賃事宜繳付租金，亦不遷出，
24 經催告未獲置理，致被上訴人雖辦畢所有權登記卻無法使用
25 收益，上訴人則受有相當於租金之不當得利。爰就系爭2號
26 廠房，由王清富、王詮提起先位之訴，依民法第767條第1項
27 前段請求遷讓返還，並依民法第179條請求於106年10月11日
28 起按日計算之不當得利，倘先位無理由，由簡麗珠提起備位
29 之訴，依民法第455條請求返還建物，並依系爭讓渡書第6
30 條、民法第179條請求給付金錢；就系爭4號廠房，由王仁志
31 起訴，依民法第767條第1項前段、第455條請求遷讓返還，

01 並依民法第179條、系爭讓渡書第6條請求於106年2月10日起
02 按日計算之不當得利；以上請求權基礎均為選擇合併關係。

03 二、上訴人則抗辯：

04 系爭讓渡書已約定於105年7月1日為股權交割日，並於當日
05 移轉經營權，則王子豪於前述日期即取得股權及股東身分，
06 系爭二公司斯時均已非一人公司，簡麗珠、王仁志未得股東
07 王子豪同意，互相轉讓系爭二公司之股東出資額，並為反於
08 真實之登記，不生出資轉讓效力，則王仁志既未取得陽洸鈦
09 公司股東身分，無從以不執行業務股東身分代表陽洸鈦公司
10 同意處分，且簡麗珠亦無從以不執行業務股東身分代表王詮
11 公司同意處分，渠等違反公司法第111條、第223條強制禁止
12 規定，所為移轉系爭2號廠房、系爭4號廠房所有權之行為應
13 均屬無效，不生所有權變動效力，系爭二公司仍分別為前述
14 廠房之所有權人，均屬有權占有，無不當得利可言。上訴人
15 否認王子豪為前述廠房之占有人，亦無與被上訴人協議任何
16 租賃關係，系爭2號廠房前由陽洸鈦公司占有使用，系爭4號
17 廠房前由王詮公司占有使用，均已於第二審訴訟進行期間之
18 109年10月22日返還予被上訴人占有。

19 三、被上訴人於原審所列起訴聲明詳如附表欄位一所示，上訴人
20 於原審均答辯聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)願供擔保，請
21 准宣告免為假執行。原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之
22 判決，就系爭2號廠房判命王子豪、陽洸鈦公司應自系爭2號
23 廠房遷出並騰空返還予王清富、王詮，及命王子豪、陽洸鈦
24 公司應自106年10月11日起至返還前述建物之日止，按日給
25 付王清富2613元及法定遲延利息，按日給付王詮1420元及法
26 定遲延利息，及命王子豪應自106年10月11日起至106年10月
27 30日止按日給付簡麗珠1420元及法定遲延利息；就系爭4號
28 廠房判命王子豪、王詮公司應自系爭4號廠房遷出並騰空返
29 還予王仁志，且應自106年2月10日起至返還前述建物之日止
30 按日給付王仁志3200元及法定遲延利息；並駁回被上訴人其
31 餘之訴及假執行聲請，且就前開被上訴人勝訴部分，分別為

01 准、免假執行之宣告。上訴人就前開敗訴部分不服，均提起
02 上訴，被上訴人並於本院減縮起訴聲明如附表欄位二所示。
03 上訴人上訴聲明：(1)原判決不利於上訴人部分廢棄。(2)上開
04 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
05 被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回（被上訴人於原審敗訴
06 部分未據聲明不服，已經確定，另於本院減縮起訴聲明部分
07 已生訴訟繫屬消滅效力，均不在本院審理範圍）。

08 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第239至240頁、第317頁準備
09 程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

10 (一)王清富與簡麗珠係夫妻，王詮、王仁志均係王清富與簡麗珠
11 之子女，簡麗珠係陽洸鈦公司之前任董事長，王仁志係王詮
12 公司之前任董事長。王子豪是余秀桂之子，余秀桂是地政士
13 （代書）。

14 (二)陽洸鈦公司原登記營業地址為建物門牌新北市○○區○○路
15 0段000巷00弄0號（即系爭2號廠房），使用2號廠房作為辦
16 公處所。陽洸鈦公司之負責人已於106年6月14日變更登記為
17 余秀桂，且於109年3月2日將營業地址變更登記至現址（見
18 原審卷一第173至176頁、本院卷一第153至158頁）。

19 (三)王詮公司原登記營業地址為建物門牌新北市○○區○○路0
20 段000巷00弄0號（即系爭4號廠房），使用4號廠房作為辦公
21 處所。王詮公司之負責人已於106年3月15日變更登記為王子
22 豪，且於109年3月2日將營業地址變更登記至現址（見原審
23 卷一第177至180頁、本院卷一第159至164頁）。

24 (四)簡麗珠、王仁志與王子豪於105年7月25日簽立系爭讓渡書，
25 約定由王子豪支付股權讓渡金2000萬元，簡麗珠、王仁志將
26 系爭二公司股權讓渡王子豪，從價金2000萬元中保留200萬
27 元投資王子豪，並約定以105年7月1日為讓渡經營起算日
28 （交割起算日）（見原審卷一第21至33頁）。

29 (五)2號廠房（新北市○○區○○段0000○號）坐落新北市○○
30 區○○段000地號（下合稱2號房地），於100年5月18日起即
31 登記於陽洸鈦公司名下，且於105年10月26日以買賣為原因

01 辦理所有權移轉登記予簡麗珠；簡麗珠於106年10月11日以
02 夫妻贈與為原因將所有權（權利範圍1000分之736）移轉登
03 記予王清富，另於同日以贈與為原因將所有權（權利範圍10
04 00分之88）移轉登記予王詮；又於106年10月19日以贈與為
05 原因將所有權（剩餘權利範圍1000分之176）移轉登記予王
06 詮；王清富嗣後又將部分權利範圍移轉登記予王詮。2號房
07 地現登記所有權人為王清富、王詮（見原審卷一第55至61
08 頁、第193至207頁、第325至358頁）。

09 (六)4號廠房（新北市○○區○○段0000○號）坐落新北市○○
10 區○○段000地號（下合稱4號房地），於100年12月16日起
11 即登記於王詮公司名下，且於106年2月10日以買賣為原因辦
12 理所有權移轉登記予王仁志。4號房地現登記所有權人為王
13 仁志（見原審卷一第63至69頁、第185至191頁、第359至388
14 頁）。

15 (七)簡麗珠、王仁志曾於106年8月4日寄發板橋文化路郵局存證
16 號碼2110號存證信函予余秀桂（陽洸欽公司）、王子豪（王
17 詮公司），余秀桂、王子豪均有收受（見原審卷一第43至53
18 頁）。

19 (八)上訴人於109年10月22日將2號房地、4號房地之房屋鑰匙寄
20 送予被上訴人，被上訴人於該日（22日）已取得系爭不動產
21 之事實上管領力。

22 (九)倘應計算租金或相當於租金之不當得利，兩造均同意就2號
23 房地以每月12萬1000元、即每日4033元為計算基礎，就4號
24 房地以每月9萬6000元、即每日3200元為計算基礎（見社團
25 法人新北市不動產估價師公會出具之〈107〉估字第017號估
26 價報告書）。

27 五、得心證之理由：

28 本件爭執要旨應為：被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還2號
29 房地、4號房地，並請求上訴人返還因占有前述房地所受之
30 利益，有無理由？應給付金額為若干？茲析述如下：

31 (一)原判決命系爭二公司遷讓返還建物部分，王清富與王詮、王

01 仁志之請求本係有理由，因實際上已於109年10月22日遷讓
02 返還完畢，已無訴之利益（欠缺權利保護必要），此部分應
03 廢棄改判，但前述建物應為系爭二公司無權占用，命王子豪
04 遷讓返還部分應廢棄改判：

05 1.系爭讓渡書之甲方為簡麗珠、王仁志，乙方為王子豪，此
06 對照首段文字及最末頁立約人欄即可明瞭（原審卷第21、
07 23頁）。系爭讓渡書第1條「讓渡標的」，於第2項明示
08 「以上讓渡標的不包含現甲方公司（指系爭二公司）資產
09 裡登記之任何不動產土地與地上建物，乙方應配合甲方
10 （指簡麗珠、王仁志）處分及移轉事宜；於甲方尚未將現
11 行登記名義人為甲方公司名義之不動產完成移轉處分變更
12 前，甲方公司負責人仍應維持甲方現有登記，乙方不得異
13 議。」另於第8條「特別約定事項」第1、4項明定：「1.
14 甲乙雙方確認讓渡標的，不包含甲方公司名下坐落於新北
15 市○○區○○路○段000巷00弄0號4號等廠房、地上物及
16 其下基地等所有不動產；所有建物、土地由甲方自由處分
17 出售並取得所有價金，乙方不加以干涉，亦不得主張任何
18 權利。……4. 乙方同意待甲方處分移轉本條第1項中之不
19 動產後，始得進行甲方公司股權移轉及負責人名義變更為
20 乙方或其指定之人之手續，在甲方公司尚未完成不動產未
21 移轉前，乙方同意暫時不變更甲方公司負責人及股權移轉
22 手續。」顯見雙方簽立系爭讓渡書之真意確實僅針對系爭
23 二公司股權及經營權讓渡而已，且明示不包含系爭二公司
24 當時具登記名義之2號房地、4號房地，彼此間對於前述不
25 動產日後將先依簡麗珠、王仁志（即「甲方」）之意辦理
26 所有權移轉變更登記、嗣後再辦理系爭二公司股權移轉及
27 負責人名義變更登記等事，彼此均有認知，且有共識，且
28 無將系爭二公司認定為系爭不動產實質所有權人之意。

29 2.查2號房地於105年10月26日以買賣為原因辦理所有權移轉
30 登記予簡麗珠，4號房地於106年2月10日以買賣為原因辦
31 理所有權移轉登記予王仁志，且均係委由地政士余秀桂代

為申辦移轉登記事宜等情，有新北市中和地政事務所107年6月5日新北中地籍字第1074069008號函所附105年北中地登字第163920號、106年北中地登字第018960號之登記申請案書面資料在卷可稽（見原審卷一第323至375頁），而余秀桂與王子豪係母子，對照陽洸鈦公司於106年6月14日完成負責人變更為余秀桂等變更登記、王詮公司於106年3月15日完成負責人變更為王子豪等變更登記事宜，與系爭讓渡書第8條第4項明定「先處分移轉不動產、再進行公司股權移轉及負責人名義變更」互核相符，足認王子豪母子2人就前述2號房地、4號房地所有權移轉變更登記，係明知且同意使前述變動發生，甚至由余秀桂以地政士身分代辦登記事宜而登記完成。

3. 上訴人雖主張因系爭讓渡書第3條「交割起算日期」第1項明定讓渡經營起算日以105年7月1日起由乙方管理經營，故於105年7月1日已由王子豪（及所指定之人）取得系爭二公司股權等情，然而，依該條第2、3、4款內容，應係在約明關於營運所生之應收帳款、應付帳款、相關費用等如何分受（就105年6月30日以前之帳務與105年7月1日以後之帳務加以區分），並非在使股東之股權發生實際變動效力。何況，系爭讓渡書係於105年7月25日簽立，就約定之讓渡金1800萬元（約定總額為2000萬元，保留200萬元做投資款），上訴人自承係於105年6月30日給付500萬元、105年7月26日給付500萬元、106年7月7日給付800萬元（見本院卷一第253頁），顯見簡麗珠及王仁志於簽立系爭讓渡書時應無可能同意其持股於105年7月1日已實際發生變動至王子豪及所指定之人名下之效力；另參酌系爭讓渡書第8條第4項約款，係明定待簡麗珠及王仁志就系爭不動產辦理處分移轉後，始得進行系爭二公司股權移轉及負責人名義變更為王子豪或其所指定之人之手續，顯已就股權移轉效力發生時間有所約定；再參諸系爭二公司辦理公司負責人、股東持股等變更登記日期，確實均係在系爭

01 不動產辦理所有權移轉登記完畢之後，堪認被上訴人主張
02 以系爭二公司辦理公司變更登記完畢之日期作為股權實際
03 變動日期，應屬可採，上訴人主張於105年7月1日即發生
04 股權變動效力，王子豪於105年7月1日已取得股權云云，
05 尚無從採憑。

06 4.按公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他
07 法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代
08 表。並依左列方式另定公司代表人：(一)有限公司僅置董事
09 一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表
10 公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。(二)有
11 限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由
12 其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文
13 件。(三)一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股
14 東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公
15 司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。(四)股份
16 有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附
17 監察人之證明文件。申請土地登記應附文件法令補充規定
18 (下稱系爭補充規定)第13點定有明文。

19 5.陽洸鈦公司原係登記董事為簡麗珠之1人公司，簡麗珠具
20 有百分之百股權，至105年10月3日辦理變更登記增加股東
21 王仁志；王詮公司原係登記董事為王仁志之1人公司，王
22 仁志亦具有百分之百股權，至105年12月28日辦理變更登
23 記增加股東簡麗珠，有系爭二公司登記案卷可稽。依系爭
24 2號廠房移轉登記予簡麗珠之所有權買賣移轉契約書、登
25 記申請書以觀，提出移轉登記申請時，陽洸鈦公司之法定
26 代理人原列為簡麗珠，其後修正為王仁志（見原審卷一第
27 325至358頁），於105年10月26日完成所有權移轉登記。
28 另依系爭4號廠房移轉登記予王仁志之所有權買賣移轉契
29 約書、登記申請書以觀，提出移轉登記申請時，王詮公司
30 之法定代理人原列為王仁志，其後修正為簡麗珠（見原審
31 卷一第359至388頁）；且均係以余秀桂為代理人完成移轉

登記事宜。依系爭讓渡書所載，讓渡標的本即不含系爭不動產在內，王子豪就系爭不動產所有權移轉變更登記，係明知且同意使前述變動發生，並由其母余秀桂代辦處理，業經認定如前述；則上訴人對於簡麗珠及王仁志（斯時分為系爭二公司登記負責人）透過先就系爭二公司增列登記股東後再以該股東代表公司完成不動產所有權變更登記，以符合禁止雙方代理之限制等情，亦應無異議。被上訴人主張2號房地需由陽洸鈦公司辦理移轉登記予簡麗珠、4號房地需由王詮公司辦理移轉登記予王仁志，且因上述禁止雙方代理之限制，1人組成之有限公司需先增加股東，再推選1名股東代表公司，以符合上開規定，故當時先辦理系爭二公司變更登記事宜，分別就陽洸鈦公司增加王仁志為股東，就王詮公司增加簡麗珠為股東，再由王仁志代表陽洸鈦公司將2號房地移轉登記予簡麗珠、由簡麗珠代表王詮公司將4號房地移轉登記予王仁志等情，此應係在王子豪簽立系爭讓渡書後，基於系爭讓渡書約定之本意，在王子豪同意下，由余秀桂以代書專業而積極為系爭二公司辦理不動產移轉登記至簡麗珠、王仁志名下，益徵王子豪及余秀桂確實均同意及配合辦理系爭不動產移轉登記時所需之一切法律行為，即包含為符合系爭補充規定第13點第3款規定，而增加股東1人。參酌系爭讓渡書第8條第4項之約定，足認王子豪斯時尚未取得股權，上訴人嗣後主張被上訴人增列股東一事未得股東王子豪同意、違反公司法而無效云云，自無可採。上開不動產所有權移轉登記即物權移轉行為均為有效，且為所有權移轉登記時，系爭二公司實際上仍分由簡麗珠、王仁志持有股權中，故簡麗珠、王仁志主張依民法第946條第2項準用第761條規定取得間接占有以代交付，確實取得所有權等情，應屬可採。是以，簡麗珠於105年10月26日已取得2號房地所有權、王仁志於106年2月10日已取得4號房地所有權，且簡麗珠嗣後於106年10月11日將2號房地權利範圍1000分之736移轉登記予王

01 清富，並於106年10月11日、106年10月19日將權利範圍共
02 計1000分之264移轉登記予王詮，使王清富及王詮成為2號
03 房地所有權人，則王清富及王詮起訴主張為2號房地所有
04 權人，王仁志起訴主張為4號房地所有權人，均屬有據，
05 其等本於所有權人身分行使所有權之權能，自屬有理。

06 6.本件訴訟於107年1月3日起訴，系爭2號廠房斯時登記所有
07 權人為王清富及王詮，系爭4號廠房斯時登記所有權人為
08 王仁志，迄至本院言詞辯論終結日止亦無變動，此由兩造
09 不爭執事項第(五)、(六)項即明。然王詮公司於106年3月15日
10 辦理負責人變更為王子豪等變更登記事宜、陽洸鈦公司於
11 106年6月14日辦理負責人變更為余秀桂等變更登記事宜，
12 王子豪及其指定之余秀桂正式取得股權後，並無就陽洸鈦
13 公司占用系爭2號廠房一事與所有權人王清富、王詮協商
14 租賃及支付使用對價，亦無就王詮公司占用系爭4號廠房
15 一事與所有權人王仁志協商租賃及支付使用對價，是以，
16 被上訴人主張陽洸鈦公司、王詮公司均為無權占有人等
17 情，應屬可採。本院第二審程序進行期間，兩造已於109
18 年10月22日由上訴人寄還鑰匙而將系爭不動產遷讓返還予
19 被上訴人，被上訴人於該日（22日）已取得系爭不動產之
20 事實上管領力，於原審起訴請求騰空遷讓返還廠房之訴訟
21 目的已達。是以，王清富、王詮主張係系爭2號廠房所有
22 權人，原依民法第767條第1項規定，聲明請求王子豪、陽
23 洸鈦公司應將系爭2號廠房遷讓騰空返還王清富、王詮，
24 其中請求陽洸鈦公司給付一節，本有理由；王仁志主張係
25 系爭4號廠房所有權人，原依民法第767條第1項規定，聲
26 明請求王子豪、王詮公司應將系爭4號廠房遷讓騰空返還
27 王仁志，其中請求王詮公司給付一節，本有理由；惟上述
28 二廠房既於109年10月22日均已遷讓返還完畢，前揭聲明
29 請求二公司為給付部分已欠缺權利保護必要，應予駁回。
30 上開請求王子豪為給付部分，因系爭二公司方為無權占用
31 上述二廠房之占用人、占用廠房為營業行為，王子豪並非

01 法律上之占用人，原判決尚命王子豪應就上述二廠房均予
02 騰空遷讓返還，即有不當，應就原判決此部分予以廢棄，
03 駁回被上訴人此部分請求。

04 7.系爭議渡書第6條約定「甲方承諾同意於105年7月1日起至
05 甲方出售或移轉過戶不動產為止，乙方仍可在現址繼續營
06 運，而租金由甲乙雙方另行商議。不動產移轉後由乙方與
07 不動產買受人或受讓人另行協商租賃或使用，甲方不負擔
08 保責任。」被上訴人雖主張王子豪依系爭議渡書第6條已
09 與簡麗珠、王仁志成立租賃契約，然而，前揭約定既謂
10 「租金由甲乙雙方另行商議」，顯見締結系爭議渡書時並
11 無約明具體租金數額，而租賃契約需以出租人與承租人間
12 就租賃標的物及租金數額均達成合意者方能成立生效，前
13 揭關於租金數額之租賃契約必要之點既未明定、亦無成立
14 共識，即無從認已成立租賃契約，被上訴人主張系爭議渡
15 書第6條係租賃契約之約定云云，尚無可採。王仁志雖尚
16 以系爭議渡書第6條、民法第455條規定為請求權基礎，經
17 原判決一併援引作為王仁志請求遷讓返還系爭4號廠房有
18 理由之依據，惟此部分理由顯有未當，應就原判決此部分
19 廢棄，駁回此部分請求。

20 (二)關於請求給付相當於租金之不當得利：

21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性
23 質不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181
24 條但書分別定有明文。無權占用他人之土地可能獲得相當
25 於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受
26 有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請
27 求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號
28 判決先例意旨參照）。請求人請求無權占有人返還占有土
29 地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限
30 （最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照），是於
31 無權占用他人房屋之情形，應為相同處理。查陽洸欽公司

01 無權占用系爭2號廠房、王詮公司無權占用系爭4號廠房，
02 於無權占用期間分別受有占有使用前述建物之利益，亦即
03 相當於租金之利益，且依其性質應屬不能返還，自應償還
04 其價額。兩造同意倘需計算租金或相當於租金之不當得利
05 時，就2號房地以每月12萬1000元、即每日4033元為計算
06 基礎，就4號房地以每月9萬6000元、即每日3200元為計算
07 基礎（參不爭執事項第(九)項），被上訴人係以按日計算不
08 當得利而為本件請求，是系爭2號廠房應以每日4033元、
09 系爭4號廠房應以每日3200元之計算基礎，據以計算無權
10 占用人分別應償還之價額。關於系爭2號廠房以每日4033
11 元計算一節，王清富及王詮主張就王清富以每日2613元、
12 王詮以每日1420元計算（合計每日4033元），上訴人對此
13 計算方式不爭執，亦屬可採。

- 14 2.另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
15 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
16 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
17 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
18 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法
19 第229條第1項、第2項分別定有明文。遲延之債務，以支
20 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
21 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之
22 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
23 分之5，為同法第233條第1項及第203條所明定。被上訴人
24 於原審起訴時，係按日計算不當得利、並分別於翌日起計
25 遲延利息，而為本件請求，於本院減縮後之起訴聲明，係
26 均計算至109年10月22日（即系爭不動產遷讓返還之日）
27 止，關於起訴狀繕本送達日以前之數額，均自起訴狀繕本
28 送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息（起訴狀繕本
29 送達翌日以後數額，被上訴人已減縮該部分利息請求），
30 於法應予准許。本件起訴狀繕本係於107年2月14日送達予
31 系爭二公司（見原審卷一第165、167頁送達證書），下述

01 計算方式即以此為計算基礎。

02 3.關於系爭2號廠房：

03 (1)王清富、王詮已於106年10月11日登記取得2號房地所有
04 權，陽洸鈦公司係於106年6月14日將負責人變更登記為余
05 秀桂，斯時由王子豪指定之余秀桂取得股權。陽洸鈦公司
06 無權占有使用系爭2號廠房，直至109年10月22日才將系爭
07 2號廠房遷讓返還予王清富及王詮，是以，王清富及王詮
08 請求陽洸鈦公司、王子豪共同返還「自106年10月11日起
09 至109年10月22日止」此段期間相當於租金之不當得利，
10 且主張王清富以每日2613元、王詮以每日1420元計算（合
11 計每日4033元），其中請求陽洸鈦公司為不當得利給付之
12 部分係屬有據，而王子豪並非實際占有使用人，關於對王
13 子豪請求給付部分自無理由，應由陽洸鈦公司就無權占用
14 系爭2號廠房一事向王清富、王詮償還相當於租金之不當
15 得利。

16 (2)王清富於本院減縮起訴聲明，以於106年6月14日陽洸鈦公
17 司變更登記完畢（王子豪於此時取得股權）為由，請求
18 「自106年10月11日起至109年10月22日止」相當於租金之
19 不當得利，且按日以2613元計算，前述期間共計1108天，
20 而請求陽洸鈦公司、王子豪共同給付289萬5204元（ $2613 \times$
21 $1108 = 0000000$ ），依上開說明，王清富請求陽洸鈦公司
22 給付係屬有據，請求王子豪給付則無理由，應認王清富得
23 請求陽洸鈦公司給付144萬7602元（ $289\text{萬}5204 \div 2 = 144\text{萬}7$
24 602 ），又關於遲延利息部分，因起訴狀繕本係於107年2
25 月14日送達陽洸鈦公司而發生催告效力，自106年10月11
26 日起至107年2月14日止共計127天，累計為16萬5926元（ 2
27 $613 \div 2 \times 127 = 165925.5$ ，小數點以下4捨5入），則王清富
28 請求陽洸鈦公司就其中16萬5926元自107年2月15日起至清
29 償日止按年息5%計付利息，應屬有據。是關於王清富之
30 請求，於「請求陽洸鈦公司給付144萬7602元，及其中16
31 萬5926元自107年2月15日起至清償日止，按年息5%計算

之利息」範圍內為有理由，逾此則無理由。

(3)王詮於本院減縮起訴聲明，以於106年6月14日陽洸鈦公司變更登記完畢（王子豪於此時取得股權）為由，請求「自106年10月31日起至109年10月22日止」相當於租金之不當得利，且按日以1420元計算，前述期間共計1088天，而請求陽洸鈦公司、王子豪共同給付154萬4960元（ $1420 \times 1088 = 0000000$ ），依上開說明，王詮請求陽洸鈦公司給付係屬有據，請求王子豪給付則無理由，應認王詮得請求陽洸鈦公司給付77萬2480元（ $154萬4960 \div 2 = 77萬2480$ ），又關於遲延利息部分，因起訴狀繕本係於107年2月14日送達陽洸鈦公司而發生催告效力，自106年10月31日起至107年2月14日止共計107天，累計為7萬5970元（ $1420 \div 2 \times 107 = 75970$ ），則王詮請求陽洸鈦公司就其中7萬5970元自107年2月15日起至清償日止按年息5%計付利息，應屬有據。是關於王詮之請求，於「請求陽洸鈦公司給付77萬2480元，及其中7萬5970元自107年2月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息」範圍內為有理由，逾此則無理由。

(4)系爭讓渡書第6條並非租賃契約之約定，業經認定如前，簡麗珠自無從依系爭讓渡書第6條主張自己為出租人，而以王子豪未返還租賃物為由，請求給付金錢。原審就系爭2號廠房部分，尚認定簡麗珠得依前述約定，請求陽洸鈦公司及王子豪自106年10月11日起至106年10月30日止按日給付1420元及相關遲延利息云云，要無可採，本院自應就原判決此部分（主文第四項）廢棄，駁回此部分請求。

4.關於系爭4號廠房：

(1)王仁志已於106年2月10日登記取得4號房地所有權，王詮公司於106年3月15日將負責人變更登記為王子豪，斯時由王子豪取得股權，王詮公司無權占有使用系爭4號廠房，直至109年10月22日才將系爭4號廠房遷讓返還予王仁志。是以，王仁志請求王詮公司、王子豪共同返還「自106年2月10日起至109年10月22日止」此段期間相當於租金之不

01 當得利，且按日以3200元計算，其中請求王詮公司給付部
02 分係屬有據，而請求王子豪給付部分，則因王子豪並非實
03 際占有使用人，此部分自無理由。

04 (2)王仁志於本院減縮起訴聲明，以於106年3月15日王詮公司
05 變更登記完畢（王子豪於此時取得股權）為由，請求「自
06 106年3月15日起至109年10月22日止」相當於租金之不當
07 得利，且按日以3200元計算，前述期間共計1318天，而請
08 求王詮公司、王子豪共同給付421萬7600元（ $3200 \times 1318 =$
09 0000000 ），依上開說明，王仁志請求王詮公司給付係屬
10 有據，請求王子豪給付則無理由，應認王仁志得請求王詮
11 公司給付210萬8800元（ $421 \text{萬} 7600 \div 2 = 210 \text{萬} 8800$ ），又
12 關於遲延利息部分，因起訴狀繕本係於107年2月14日送達
13 王詮公司而發生催告效力，自106年3月15日起至107年2月
14 14日止共計337天，累計為53萬9200元（ $3200 \div 2 \times 337 = 539$
15 200 ），則王仁志請求王詮公司就其中53萬9200元自107年
16 2月15日起至清償日止按年息5%計付利息，應屬有據。是
17 關於王仁志之請求，於「請求王詮公司給付210萬8800
18 元，及其中53萬9200元自107年2月15日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息」範圍內為有理由，逾此則無理由。

20 六、綜上所述，王清富及王詮依民法第767條第1項規定請求陽洸
21 鈦公司就系爭2號廠房騰空遷讓返還予己、王仁志依民法第7
22 67條第1項規定請求王詮公司就系爭4號廠房騰空遷讓返還予
23 己，本屬有據，然此部分現已欠缺權利保護必要，而請求王
24 子豪就上開二廠房騰空遷讓返還並無理由，均應予駁回。王
25 清富及王詮就系爭2號廠房請求陽洸鈦公司給付不當得利、
26 王仁志就系爭4號廠房請求王詮公司給付不當得利，係屬有
27 據，惟請求王子豪就上開二廠房均給付不當得利並無理由。
28 而簡麗珠無從依系爭讓渡書第6條約定就系爭2號廠房請求王
29 子豪給付不當得利。原審（減縮部分除外）就超過上開應准
30 許部分，為上訴人敗訴判決及假執行宣告，尚有未洽，上訴
31 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰

01 由本院廢棄該部分，改判如主文第2項所示。至上開應准許
02 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，核無
03 不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄
04 改判，為無理由，應予駁回上訴。又原判決主文第2項關於
05 命陽洸鈦公司給付王清富本息部分、主文第3項關於命陽洸
06 鈦公司給付王詮本息部分、主文第6項關於命王詮公司給付
07 王仁志本息部分，業據被上訴人減縮起訴範圍如前所述，爰
08 於本判決敘明命陽洸鈦公司、王詮公司應給付範圍更正如本
09 判決主文第4、5、6項所示。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
11 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
12 論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
14 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第81條第1、2款、
15 第85條第1項前段，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
17 民事第十九庭

18 審判長法 官 魏麗娟

19 法 官 郭佳瑛

20 法 官 張婷妮

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
25 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
26 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
27 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日

30 書記官 張英彥

附表：被上訴人之起訴聲明

一、原審最後聲明

(一)關於系爭2號廠房：

1.先位聲明：（以王清富、王詮為原告）

王子豪、陽洸鈦公司應將系爭2號廠房騰空遷讓交還予王清富、王詮，及自106年10月11日起至系爭2號廠房遷讓日止，按日給付王清富、王詮8900元，及各該給付期限屆至日起至清償日止按年息5%計算之利息。

2.備位聲明：（以簡麗珠為原告）

王子豪、陽洸鈦公司應將系爭2號廠房騰空遷讓交還予簡麗珠，及自106年10月11日起至系爭2號廠房遷讓日止，按日給付簡麗珠8900元，及各該給付期限屆至日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(二)關於系爭4號廠房：

王子豪、王詮公司應將系爭4號廠房騰空遷讓交還予王仁志，及自106年2月10日起至系爭4號廠房遷讓日止，按日給付王仁志8500元，及各該給付期限屆至日（起至清償日）止按年息5%計算之利息。

(三)被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、於本院減縮後起訴聲明(見本院卷二第11至15頁)

(一)關於系爭2號廠房：

1.先位聲明：（以王清富、王詮為原告）

(1)王子豪、陽洸鈦公司應自系爭2號廠房遷出，並將前述建物騰空返還予王清富、王詮。

(2)王子豪、陽洸鈦公司應共同給付王清富289萬5204元，及王子豪就其中47萬9486元自107年10月13日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨陽洸鈦公司就其中16萬5926元自107年2月15日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(3)王子豪、陽洸鈦公司應共同給付王詮154萬4960元，及王子豪就其中24萬6370元自107年10月13日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨陽洸鈦公司就其中7萬5970元自107年2月15日起至清償日止按年息5%計算之利息。

2.備位聲明：（以簡麗珠為原告）

(1)王子豪、陽洸鈦公司應自系爭2號廠房遷出，並將前述建物騰空返還予簡麗珠。

(2)王子豪、陽洸鈦公司應共同給付簡麗珠446萬8564元，及王子豪就其中72萬5856元自107年10月13日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨陽洸鈦公司就其中24萬1896元自107年2月15日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(二)關於系爭4號廠房：

1.王子豪、王詮公司應自系爭4號廠房遷出，並將前述建物騰空返還予王仁志。

2.王子豪、王詮公司應給付王仁志421萬7600元，及王子豪就其中97萬6000元自107年10月13日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨王詮公司就其中59萬2000元自107年2月15日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(三)關於上開(一)、(二)之聲明，願供擔保請准宣告假執行。

備註（計算式）：

289萬5204元＝2613×1108（每日2613元，自106年10月11日至109年10月22日）

154萬4960元＝1420×1088（每日1420元，自106年10月31日至109年10月22日）

446萬8564元＝4033×1108（每日4033元，自106年10月11日至109年10月22日）

421萬7600元＝3200×1318（每日3200元，自106年3月15日至109年10月22日）