臺灣高等法院民事判決

110年度上字第474號

上　訴　人　萊爾富國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　汪亦祥

訴訟代理人　劉上銘律師

　　劉依萍律師

被上訴人　　祭祀公業法人新竹市吳合興

000000000000000000

法定代理人　吳水柳

訴訟代理人　郭杞堂律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年2月8日臺灣新竹地方法院109年度訴字第3號第一審判決提起上訴，本院於110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人金錢給付逾新臺幣貳佰貳拾肆萬元，及其中新臺幣伍拾陸萬元自民國109年5月6日起至清償日止按年息5%計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查被上訴人於原審聲明請求㈠上訴人應將門牌號碼新竹市○○路0號之房屋（即新竹市○○段0000○號建物，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還；㈡上訴人應給付新臺幣(下同)280萬元，及其中224萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘56萬元

自民國109年5月6日起，均至清償日止，均按年息5%計算之利息；㈢上訴人應自109年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人14萬元；㈣願供擔保請准宣告假執行(原審卷第251頁）。經原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，就其中命金錢給付部分提起上訴【其餘未上訴部分（即命遷讓系爭房屋部分），非本院審理範圍，於茲不贅】。嗣因兩造於110年5月1日成立新租賃關係，被上訴人於本院就其起訴聲明㈢部分減縮為：上訴人應給付被上訴人168萬元（即自109年5月1日起至110年4月30日止，共14萬元×12個月，本院卷第103至104頁、第130頁、第198頁），核屬縮減應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許（被上訴人減縮部分，亦非本院審理範圍，不贅）。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊於92年間同意與訴外人竣躍建設股份有限公司（後改名為竣躍環保科技股份有限公司，下稱竣躍公司）出資在伊所有之新竹市○○段0地號土地（下稱系爭土地）上興建五層鋼骨造建物，即門牌號碼新竹市○○路0號、0號、0號2樓、0號3樓、0號4樓、0號5樓之建物（即新竹市○○段0000○0000○號建物，下合稱系爭建物），並由伊為起造人及取得系爭建物所有權，及與竣躍公司簽訂系爭建物之房屋租賃契約書，由竣躍公司承租系爭建物，租期自92年9月1日起至107年8月31日止（下稱系爭建物租約）。伊於租期屆滿後，向竣躍公司請求遷讓房屋等事件，後於109年3月11日經法院判決竣躍公司應返還系爭建物予伊（歷審案號：原審法院107年度訴字第820號、本院108年度上字第483號判決、最高法院109年度台上字第642號裁定，下合稱另案判決）確定。詎竣躍公司於承租系爭建物期間，擅自授權第三人即受告知人威冠菖科技工程有限公司（下稱威冠菖公司），將其中之系爭房屋轉租上訴人開設便利商店，租期自104年9月1日至107年8月31日，每月租金14萬元。嗣伊於108年4月1日發函上訴人，告知伊與竣躍公司間之系爭建物租約

已於107年8月31日屆滿，上訴人應返還系爭房屋。上訴人於108年4月11日收受伊通知函文後，仍置之不理，繼續無權占有系爭房屋，受有使用系爭房屋之利益，並致伊受到損害，自應返還自107年9月1日至110年4月30日止無權占有系爭房屋期間，即以每月14萬元計算（14萬元x32月），計448萬元之不當得利或損害賠償，爰依民法第179條、第184條第1項之規定，擇一請求上訴人給付448萬元，及其中224萬元自起訴狀繕本送達翌日起，另56萬元自109年5月6日起，均至清償日止，均按年息5%計算之利息。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊因信任被上訴人出具予伊之轉租同意書，而向竣躍公司承租系爭房屋，租期自92年9月1日至102年8月31日；嗣經竣躍公司之要求，改向竣躍公司授權之威冠菖公司承租系爭房屋，租期自102年9月1日至107年8月31日止（下稱系爭租約），並於租期屆至後，再依系爭租約第10條第2項約定續約3年至110年8月31日止；且伊於系爭房屋經營便利商店甚久，被上訴人知悉其事，卻未曾向伊表示反對竣躍公司轉租之意。伊基於對被上訴人出具之轉租同意書，及竣躍公司出具之租賃授權證明書之信任，以及對被上訴人與竣躍公司之系爭建物租約附註「租期與全國加油站相同」等語，誤信於全國加油站搬遷前，伊仍有權向威冠菖公司承租系爭房屋。迄被上訴人於109年5月5日原審準備程序期日提出另案判決確定證明書時，伊始知悉竣躍公司受敗訴確定，故伊於109年5月5日前均為善意占有人，依民法第959條規定，不構成不當得利。又縱認伊受有不當得利，然伊於107年9月1日至108年12月31日間，已依約給付租金合計224萬元予威冠菖公司，伊所受利益不復存在，依民法第182條第1項規定，毋庸負返還之責。再被上訴人既獲另案判決勝訴確定，已得向竣躍公司請求遷讓系爭建物及相當於租金之不當得利，顯已滿足所有權人所應享之利益，自不得再向伊請求給付占有系爭房屋之不當得利或損害賠償，否則將重複受

償。惟倘認被上訴人可請求伊返還占有系爭房屋相當於租金之不當得利，亦應依另案判決認定被上訴人就系爭建物可得請求之不當得利即每月10萬5532元之1/5即每月2萬1107元計算，方屬妥適等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人金錢給付部分(除減縮部分外)，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。㈡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。

三、經查，系爭建物為竣躍公司以被上訴人為起造人所出資興建，並由被上訴人取得建物所有權，被上訴人並與竣躍公司簽訂系爭建物租約，約定租期自92年9月1日起至107年8月31日止；另竣躍公司與上訴人就其中1號1樓即系爭房屋簽訂房屋租賃契約，約定租期自92年9月1日起至102年8月31日止；嗣上訴人改與威冠菖公司就系爭房屋簽訂系爭租約，租期自102年9月1日至107年8月31日止，於系爭租約期滿後，上訴人與威冠菖公司復依第10條第2項約定，續約3年至110年8月31日止等情，為兩造所不爭執（本院卷第133至134頁），且有系爭建物租約、房屋租賃契約書及系爭租約可參（原審卷第19至25頁、第191至195頁、第199至203頁），堪信屬真實。

四、被上訴人主張上訴人自107年9月1日起無權占有系爭房屋至110年4月30日止，爰依民法第179條、第184條第1項之規定，擇一請求上訴人按月給付14萬元之不當得利或損害賠償共448萬元。惟為上訴人否認，並以前揭情詞置辯，本院判斷如下：

㈠、按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及收益，分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地（最高法院77年度台上字第1208號判決要旨參照）。又租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有

人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號判決意旨參照）。

㈡、次按所謂善意占有，乃對於物不知無占有之權利而占有者；反之，對於物知無占有權利而仍占有者，為惡意占有。但占有之善意或惡意為占有人之心理狀態，常難自外觀證明，故依民法第944條第1項規定原則上推定占有為善意，除有反證證明為惡意或依同法第959條規定者外，應認為善意占有。而所謂惡意占有，參酌民法關於善意、惡意受讓之定義，自應解為「因重大過失而不知其無占有之權源者」。次參諸99年2月3日修法前之民法第959條規定：「善意占有人，於本權訴訟敗訴時，自其訴訟拘束發生之日起，視為惡意占有人。」。其18年11月30日之立法理由謂：「查民律草案第1291條理由謂善意占有人，於本權訴訟敗訴以其判決為不當，自信自己尚有權利，不得僅以其於本權訴訟敗訴一事，當然以其為惡意占有人。然善意占有人於本權訴訟受敗訴之判決者，大抵皆於本權訴訟時得知其無占有之權利，應於本權訴訟自訴訟拘束發生時起，視為惡意占有人。」；嗣99年2月3日增訂第1項「善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人。」，並修正第2項為「善意占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。」，其增訂第1項之立法理由乃謂：「善意占有人就其占有是否具有本權，本無查證之義務，惟若依客觀事實足認善意占有人嗣後已確知其係無占有本權者，例如所有人已向占有人提出權利證明文件或國家機關對其發出返還占有物之通知，此際，善

意占有人應轉變為惡意占有」。是由上開立法及修法理由，可知善意占有人就其占有是否具有本權，本無查證之義務，且占有人於本權訴訟時，如自信自己尚有權利，仍尚不得基此即認其為惡意占有人，惟如其受本權訴訟敗訴後，應自訴狀送達之日起，視為惡意占有人；另若依客觀事實足認善意占有人嗣後已確知其係無占有本權者，此際，善意占有人應轉變為惡意占有。

㈢、查被上訴人與竣躍公司間之系爭建物租約第10條固約定：「乙方（竣躍公司）未經甲方（被上訴人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋」等語（原審卷第21頁）；惟被上訴人出具予上訴人之轉租同意書記載：「被上訴人同意竣躍公司所承租之新竹市○○段0地號土地上所興建之建築物轉租予各行業」等語，有轉租同意書可參（原審卷第125頁），且轉租同意書為被上訴人之管理人吳榮堂以被上訴人名義所出具，對被上訴人生效，亦為被上訴人所不爭執（本院卷第261頁）。可知被上訴人已以轉租同意書同意竣躍公司將包含系爭房屋在內之系爭建物轉租予各行業，則竣躍公司自有權將系爭房屋轉租上訴人，上訴人非無權占有。再竣躍公司於承租系爭建物期間，復授權威冠菖公司代為處理新竹市○○路0號、0號、0號2樓、0號3樓房屋之租賃管理一切事務，為兩造所不爭執（本院卷第133至134頁），且有租賃授權證明書記載：「竣躍公司有授權威冠菖公司代為處理新竹市○○路0號、0號、0號2樓、0號3樓房屋之租賃管理一切事務」等語可佐（原審卷第47頁），可知竣躍公司與威冠菖公司間有授權關係，威冠菖公司自可代理竣躍公司處理系爭房屋之租賃事宜；且威冠菖公司雖係以其名義與上訴人訂立系爭租約，而未以本人即竣躍公司名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理具有轉租權之竣躍公司之意思，且顯為上訴人所明知，仍應對竣躍公司發生隱名代理之效力（最高法院92年度台上字第1064號裁判要旨參照）。基此，系爭租

約既屬竣躍公司授權威冠菖公司代為處理系爭房屋租賃事務下所為，其租賃契約效力仍歸屬於本人即竣躍公司，難認威冠菖公司與上訴人訂立系爭租約，即使系爭建物租約發生債之更改或契約承擔情事，被上訴人主張其未承認由威冠菖公司承擔系爭建物契約，對其不生效力云云，尚有誤會。又上訴人與威冠菖公司簽訂系爭租約，約定租期自102年9月1日至107年8月31日止，既為系爭建物承租人竣躍公司本於轉租權利授權威冠菖公司所為，上訴人於系爭租約期間就系爭房屋之占有自屬有權占有。被上訴人主張：竣躍公司無權將系爭房屋授權威冠菖公司轉租予上訴人，威冠菖公司轉租系爭房屋予上訴人之系爭租約應屬出租他人之物而無效，上訴人自102年9月1日起即構成無權占有云云（本院卷第261頁），尚非有據。

㈣、次查，被上訴人與竣躍公司間之系爭建物租約固於107年8月31日期滿，被上訴人並據此主張上訴人自107年9月1日起即負有查證被上訴人是否有續約之意，其未予查證而繼續占有系爭房屋自非善意占有云云。然上訴人就其占有系爭房屋是否具有本權，本無查證之義務，已於前㈡所述。再者，上訴人與威冠菖公司所簽之系爭租約，原定租期固自102年9月1日至107年8月31日止（原審卷第199至203頁），惟依該租約第10條第2項約定：「本契約租賃期滿，甲方（即上訴人）無意續約，應於租賃期滿前陸個月以上期間通知乙方（即威冠菖公司），否則視為同意租賃期間自租期屆滿之時起延展三年…」（原審卷第201頁），故上訴人抗辯其與威冠菖公司之系爭租約已因上開約定再續約3年至110年8月31日止，尚非無據。且上訴人自92年9月1日起迄至107年8月31日期間，其基於竣躍公司之合法轉租權而承租系爭房屋，屬善意占有人，業於前述；至被上訴人與竣躍公司間之系爭建物租約雖約定於107年8月31日期滿，惟租賃契約到期後再為延展租期，為不動產租賃實務所常見；且依被上訴人出具之轉租同意書內容，亦無限制竣躍公司轉租系爭建物之期限（原審

卷第125頁）；再參以被上訴人與竣躍公司之系爭建物租約上經手寫附註：「本約土地由乙方出資建造，起造人為甲方，租約期滿無條件交還甲方，租期與全國加油站相同」等字（原審卷第25頁），故上訴人辯稱其因此信賴竣躍公司之租期可與全國加油站相同，於全國加油站未搬遷前竣躍公司仍有權出租系爭房屋等語，並非毫無所憑。復審酌上訴人長期在系爭房屋開設便利商店，被上訴人亦無於系爭建物租約租期屆滿前後向上訴人為反對其承租使用之意，衡情亦確足使上訴人相信其仍得基於系爭租約占有系爭房屋。是上訴人辯稱其因信賴轉租同意書、租賃授權證明書、系爭建物租約手寫附註，並延續之前就系爭房屋之占有，而相信其與威冠菖公司之系爭租約得自107年9月1日起再續約3年一節，應屬有據，上訴人於107年9月1日起繼續承租系爭房屋，即難認有何「因重大過失而不知其無占有之權源者」之惡意情形。被上訴人主張上訴人自107年9月1日起即負有查證被上訴人是否有續約之意，其未予查證而繼續占有系爭房屋，即非善意占有云云，尚非可取。

㈤、被上訴人再主張其已於108年4月1日發函告知上訴人，上訴人於同年月11日受通知時，應知道被上訴人與竣躍公司間之系爭建物租約已屆滿，而為惡意占有人云云。然查，被上訴人固於108年4月1日發函告知上訴人，表示被上訴人與竣躍公司間之租賃契約已於107年8月31日屆滿，並經上訴人於108年4月11日收受上開通知，為兩造所不爭執（本院卷第134頁），且有被上訴人函文可參（原審卷第71至73頁）。惟觀之被上訴人上開函文內容，除告知其與竣躍公司間之租賃契約已於107年8月31日屆滿外，僅提及其請求竣躍公司遷讓房屋等事件，經原審法院另案判決一審勝訴等語，有被上訴人108年4月1日函可佐（原審卷第71至73頁），惟此尚非兩造間之本權訴訟，且被上訴人與竣躍公司間另案遷讓房屋事件僅經原法院一審判決，竣躍公司於另案訴訟亦提出系爭建物租約手寫附註，抗辯竣躍公司與全國加油站租賃關係既仍存

續中，竣躍公司即應與全國加油站租期相同，仍為繼續承租系爭建物等情，有另案一審判決可參（原審卷第57至70頁），則上訴人抗辯其尚無從自被上訴人之通知即足認定其確無占有之權源，故不應構成惡意占有等語，仍非無據。然被上訴人嗣於108年12月20日即向上訴人提起本件遷讓房屋等訴訟（參原審卷第8至9頁），上訴人於109年1月13日收受本件起訴狀繕本，有送達通知書可佐（原審卷第81頁）；參以竣躍公司與被上訴人間之遷讓房屋等事件已於108年11月20日經另案二審判決駁回竣躍公司之上訴，亦有判決書可參（原審卷第65至70頁），上訴人復自承其自109年1月1日起即未繼續繳納租金予威冠菖公司（本院卷第134頁），顯見上訴人應已確知其無占有本權，始未依系爭租約繼續繳租，則依民法第959條第1項規定，上訴人應自109年1月1日起成為惡意占有人，並自該日起依不當得利規定，即負有返還占有使用系爭房屋利益之義務，應堪認定。上訴人辯稱其於109年5月5日原審準備程序期日經當庭告知另案判決已確定（原審卷第249頁、第257頁、第271頁、第335頁、本院卷第71頁、第225頁），方成為惡意占有人云云，尚不足為採。

㈥、又按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10%為限，土地法第97條第1項固有明文。惟上開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制；依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，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。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，參照本院61年台上字第1695號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院93年度台上字第1718號、102年度台上字第912號、94

年度台上字第1094號判決意旨、94年度第2次民事庭會議決議參照）。茲查：

１、上訴人將系爭房屋作為便利商店營業使用，其受有相當於租金之不當得利，自不受土地法第97條規定之限制。審酌系爭房屋坐落系爭土地上，面積40.51平方公尺，有建物登記謄本可參（原審卷第97頁）。又上訴人與威冠菖公司於系爭租約及兩造嗣簽訂於110年5月1日起之系爭房屋租賃契約，所約定每月租金均為14萬元，亦為兩造所不爭執（本院卷第133至134頁），上開租金金額應能真實反應上訴人占有使用收益系爭房屋之實際利益，且系爭房屋位於系爭建物之1樓，出租使用之市場價值遠較系爭建物其餘樓層2樓至5樓為高，實難以另案判決所認竣躍公司承租系爭建物每月應給付10萬5532元之1/5即每月2萬1107元計算相當租金之不當得利。據此，上訴人自惡意占有即109年1月1日起應返還使用系爭房屋之不當得利，應以每月14萬元計算，方屬允當。上訴人辯稱應以另案判決所認竣躍公司每月應給付10萬5532元之1/5即每月2萬1107元計算云云，尚無足採。

２、準此，被上訴人請求上訴人應自109年1月1日起至110年4月30日止返還相當於租金之不當得利計224萬元【計算式：14萬元x16月】，及其中56萬元自109年5月6日（即於109年5月5日知悉另案判決確定翌日）起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由；逾此範圍，即屬無據。至被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還占有系爭房屋相當於租金之不當得利部分，既經本院准許如前，其另依民法第184條第1項請求上訴人賠償相當於租金之損害，因係基於單一聲明之選擇合併訴訟標的，於其勝訴部分，本院即毋庸再予審認；至就其餘不應准許部分，基於前述同一理由，上訴人非惡意占有不構成侵權行為，仍難認被上訴人之請求有理由，應予駁回。

㈦、末查，被上訴人依另案判決係向竣躍公司請求返還占有系爭建物之不當得利利益，於本件乃向上訴人請求返還占有系爭

房屋之不當得利利益，就占有系爭房屋之不當得利部分，被上訴人本得向間接占有人即竣躍公司或直接占有人即上訴人分別請求返還，惟竣躍公司與上訴人間就占有系爭房屋各自所負之不當得利債務，因屬數債務人以同一目的本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務之不真正連帶債務，是被上訴人就占有系爭房屋之不當得利部分，自得向上訴人或竣躍公司任一人請求給付，惟其中一人為給付，另一人則免其責任，此應不待言。又竣躍公司於另案判決確定後迄未清償系爭房屋之不當得利債務，已為被上訴人所陳明（本院卷第132頁、第260頁），自無礙其本件之請求。上訴人辯稱：被上訴人依另案判決已得向竣躍公司求償，其再於本件向上訴人求償，係重複受償云云，仍屬無據，附此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付224萬元，及其中56萬元自109年5月6日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；超過部分，尚非可採。原審逾上開應准許部分（即448萬元-224萬元＝224萬元），為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，核無不合，上訴人指摘原判決此部分（除確定部分外）不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　24　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　林純如

法　官　柯雅惠

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　鄭兆璋