

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1023號

111年度重上字第718號

上訴人 聚寶成實業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人 黃嘉敏

訴訟代理人 李岳洋律師

洪維駿律師

上訴人 李政平

李政賢

共 同

訴訟代理人 黃碧芬律師

複代理人 林明煌律師

上訴人 沈玉珍

沈玉英

沈永強

視同上訴人 休眠轉蛋屋有限公司

000000000000000000

法定代理人 邱春桃

視同上訴人 厚道玩具有限公司

法定代理人 李建昌

被上訴人 臺北市市場處

000000000000000000

法定代理人 陳庭輝

訴訟代理人 葉建廷律師

葉人中律師

上列當事人間請求返還占有等事件，上訴人對中華民國111年3月

23日臺灣臺北地方法院108年度訴字第3473號、109年度訴字第25

34號第一審判決分別提起上訴，本院於112年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於(一)主文第三項命沈玉英、沈永強將臺北市○○區○○○道○段○○○號地下一層樓之臺北地下街商場雜項區第一0二號店舖騰空返還予臺北市市場處。(二)主文第四項命沈玉英給付臺北市市場處新臺幣貳拾貳萬陸仟捌佰貳拾捌元本息；命沈永強給付臺北市市場處逾新臺幣壹拾柒萬捌仟貳佰貳拾貳元本息。(三)主文第五項命沈玉英、沈永強按月給付臺北市市場處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，臺北市市場處在第一審之主參加訴訟及假執行之聲請均駁回。

聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉珍之上訴及沈永強之其餘上訴均駁回。

主參加訴訟之第一審訴訟費用由聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉珍及休眠轉蛋屋有限公司、厚道玩具有限公司連帶負擔四分之三，餘由臺北市市場處負擔；第二審訴訟費用由聚寶成實業股份有限公司、李政平、李政賢、沈玉珍連帶負擔三分之二，餘由臺北市市場處負擔。

本訴及主參加訴訟反訴之第二審訴訟費用，各由聚寶成實業股份有限公司、沈玉珍負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、按主參加訴訟係三方對立當事人訴訟類型，為統一解決紛爭及避免裁判矛盾，主參加訴訟之審理程序，依民事訴訟法第54條規定，準用同法第56條必要共同訴訟之規定。又為避免裁判矛盾，依同法第205條第3項前段，主參加訴訟須與本訴訟合併辯論及裁判。依此，主參加訴訟受敗訴判決之本訴原告、被告，其上訴效力及於主參加訴訟中未提起上訴之當事人，本訴訴訟與主參加訴訟判決之全部，即均成為上訴審審

01 判對象（最高法院104年度台簡上字第36號判決參照）。查
02 被上訴人臺北市市場處（下稱市場處）在原審108年度訴字
03 第3473號上訴人聚寶成實業股份有限公司（下稱聚寶成公
04 司）訴請上訴人李政平、李政賢、沈玉珍、沈玉英、沈永
05 強、休眠轉蛋屋有限公司（下稱休眠公司）、厚道玩具有限
06 公司（下稱厚道公司，上7人合稱李政平等7人）返還臺北市
07 ○○區○○○道0段000號地下一層樓之臺北地下街（下稱臺
08 北地下街）商場雜項區第102號店鋪（下稱102號店鋪）等事
09 件（下稱原審第3473號），對聚寶成公司及李政平等7人提
10 起原審109年度訴字第2534號主參加訴訟（下稱原審第2534
11 號），經原審判決聚寶成公司及李政平等7人應將102號店鋪
12 騰空返還及給付相當租金不當得利予市場處。聚寶成公司、
13 李政平、李政賢（上2人合稱李政平等2人）、沈玉珍、沈玉
14 英及沈永強（上3人合稱沈玉珍等3人）不服，對主參加訴訟
15 提起上訴，依上開說明，上訴效力及於休眠公司、厚道公
16 司。

17 二、次按對於第一審判決之一部合法提起上訴時，該判決全部之
18 確定即被阻斷，嗣上訴人得於第二審言詞辯論終結前，任意
19 擴張或變更其上訴聲明，不受上訴期間之拘束（最高法院11
20 0年度台抗字第289號、110年度台上字第749號裁定參照）。
21 李政平等2人於民國111年4月18日就原判決不利部分聲明上
22 訴時，已一部合法提起上訴〈本院111年度重上字第718號
23 （下稱重上卷）一第43頁〉，嗣於本院言詞辯論終結前，擴
24 張就原判決不利部分全部提起上訴（重上卷一第403頁），
25 依上開說明，於法並無不合，市場處指摘其等擴張上訴不合
26 法云云（重上卷二第206頁），並非可取。

27 三、再按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但係對於在第一審
28 已提出之攻擊或防禦方法為補充，不在此限，民事訴訟法第
29 447條第1項第3款定有明文。沈玉珍等3人上訴後，提出臺北
30 市政府財政局開會通知單等（即上證1至36、38、39、42、4
31 3）等書證，李政平等2人上訴後主張其等亦為中華商場承租

01 戶而有權占有102號店鋪並爭執每月租金非新臺幣（下同）1
02 萬6202元（重上卷三第50頁），雖屬新攻擊防禦方法，惟均
03 係就其等在原審已抗辯有權占有102號店鋪之占有權源及無
04 相當租金不當得利或損害給付義務為補充，應准予提出。

05 四、沈永強、休眠公司、厚道公司經合法通知，均未於言詞辯論
06 期日到場，核無民事訴訟法第386條所定各款事由，爰依聚
07 寶成公司及市場處之聲請，由其等一造辯論而為判決。

08 乙、實體事項

09 壹、本訴部分

10 一、聚寶成公司主張：伊為臺北地下街商場之聯合經營團體，前
11 於107年1月間與市場處簽訂「臺北市臺北地下街商場店鋪使
12 用行政契約（下稱系爭行政契約）」，向市場處承租102號
13 店鋪。李政平等7人均明知與伊或市場處均無契約關係，無
14 權占用102號店鋪，沈玉英更違反臺北地下街商場使用手冊
15 及市場處訂定之臺北地下街出租管理暫行要點（下稱系爭暫
16 行要點）之規定，擅自在公共空間違規設置3個廣告物（下
17 合稱系爭廣告物）並拒絕改善，致伊遭市場處以違規設置廣
18 告，情節重大為由，於107年6月25日終止關於102號店鋪之
19 系爭行政契約，復因李政平等7人拒絕騰空返還，致伊遭市
20 場處課予違規設置廣告及終止該部分行政契約之懲罰性違約
21 金39萬6594元、遲未騰空返還之懲罰性違約金23萬7031元，
22 伊更負擔自107年6月25日起至108年1月31日止102號店鋪之
23 水電費及管理費11萬7392元，受有合計75萬1017元之損害等
24 情。爰擇一依民法第184條第1項前段、後段、第185條，或
25 民法第176條、第179條等規定，求為命李政平等7人應連帶
26 或共同給付聚寶成公司75萬1017元及自起訴狀繕本最後送達
27 翌日（即109年12月25日）起至清償日止，按年息5%計算之
28 利息（聚寶成公司就原判決駁回其請求李政平等7人應將102
29 號店鋪遷讓返還市場處部分，未據聲明不服，復不再主張其
30 餘請求權，另減縮請求自109年12月25日起算之法定遲延利
31 息〈見本院111年度上易字第1023號（下稱上易卷）一第35、

261、356頁，卷三第270頁，下不贅述>。

二、李政平等7人則各以下列情詞置辯：

(一)李政平等2人：伊等為中華商場承租戶，配合政策搬遷，經市場處於88年9月2日將伊等、梁滿堂與沈王白領（即沈玉英、沈玉珍之母）共同安置在102號店舖，惟市場處於89年2月10日發放店舖鑰匙時，遭沈玉英、沈玉珍（下稱沈玉英等2人）家族取走鑰匙，伊等只能委託沈玉英等2人家族經營及占用102號店舖，再給付租金予伊等及梁滿堂，伊等對於沈玉英等2人於105年間將102號店舖交予沈永強經營休眠公司及厚道公司等事毫無所悉，更不清楚沈玉英設置系爭廣告物，事後多次要求沈玉英家族改善及返還店舖遭拒，伊等固為102號店舖之間接占有人，但未對沈玉英違規設置系爭廣告物有何不作為，況市場處係依系爭行政契約對聚寶成公司裁罰，與伊等無涉；又伊等與聚寶成公司有簽立店舖使用契約，有權占有使用102號店舖，聚寶成公司主張所受損害係屬純粹經濟上損失，並非民法第184條第1項前段保護之權利，又市場處或保證責任臺北市臺北地下街場地利用合作社（下稱地下街合作社）於107年之前未明確規範地下街商場公共空間須經申請方能設置廣告物，縱沈玉英使用102號店舖設置系爭廣告物有違反相關規定，僅屬過失，亦非屬民法第184條第1項後段故意行為，況聚寶成公司迄未繳納水電費及管理費，未受有損害，繳納懲罰性違約金係為處理自己事務，伊等未因此受有利益，並無不當得利等語。

(二)沈玉英：伊曾經營102號店舖，惟於104年底已將店舖交還沈玉珍、李政平等2人及梁滿堂處理，當時李政平表示無法自行經營，同意將102號店舖交予沈永強，僅於事後表明要看租約。聚寶成公司所指系爭廣告物，其中位在電子區64A店舖旁公共壁面之廣告係伊經營64A店舖設置，其餘廣告物則非伊或102號店舖設置，電子區及中華商場安置戶均可在臺北地下街公共壁面及商店店面免費裝設廣告，聚寶成公司明知上情，卻於106年6月18日股東常會決議將64A店舖設置之

廣告物罰款歸咎於自己，誣指係102號店鋪設置，致市場處終止關於102號店鋪之系爭行政契約、收回店鋪並處以懲罰性違約金，聚寶成公司係自願支付違約金，並非沈玉英侵權行為所致，亦非為沈玉英處理事務，更無不當得利可言等語。

(三)沈玉珍：伊未設置系爭廣告物，64A店鋪旁公共壁面之廣告係沈玉英經營之64A店鋪設置，伊無義務拆除。臺北市政府於81年間拆除中華商場，沈王白領經市場處安置配租在102號店鋪，並於89年2月間受領市場處點交102號店鋪及鑰匙，嗣伊受讓沈王白領關於102號店鋪之權利，自屬有權占有。市場處係免費讓地下街店鋪及安置戶在店面及公共壁面免費張貼廣告，其以違規設置系爭廣告物終止關於102號店鋪之系爭行政契約，顯係錯誤，非伊有何侵權行為所致，聚寶成公司受裁罰懲罰性違約金僅係純粹經濟上損失，迄未繳納水電管理費，未受有損害，亦非為伊處理事務，伊未因此受有不當得利等語。

(四)沈永強：102號店鋪係伊經營使用，與沈玉英、沈玉珍無關，系爭廣告物並非伊或102號店鋪設置，地下街合作社持有102號店鋪於106年1月13日凌晨張貼廣告物之照片，但伊未見過照片中之行為人，合作社人員亦未制止行為人，伊懷疑是故意陷害102號店鋪。伊是經102號店鋪安置戶同意交付經營使用，並非無權占有，況於109年1月1日凌晨，102號店鋪遭斷水斷電後，伊已騰空返還店鋪，伊並無侵權行為，亦無義務，更無不當得利，聚寶成公司依系爭行政契約任意給付費用，與伊無涉等語。

(五)休眠公司、厚道公司均未於言詞辯論期日到場，亦未以言詞或書狀為任何聲明或陳述。

貳、主參加訴訟部分：

一、市場處主張：臺北地下街店鋪係臺北市政府所有，伊為管理機關，依系爭暫行要點與聚寶成公司簽訂系爭行政契約，將94至108號店鋪出租予聚寶成公司，當時續約之租賃期間為1

07年1月1日起至109年12月31日止，嗣因聚寶成公司及其使用人違規設置廣告燈箱情節重大，伊於107年6月25日依系爭行政契約第20條第1項第13款約定向聚寶成公司終止102號店鋪之租賃關係，並依第21條約定要求於107年7月6日騰空返還，縱終止不合法，租賃期間已於109年12月31日屆滿。聚寶成公司係依系爭行政契約占有102號店鋪，李政平等2人、沈玉珍則自聚寶成公司取得102號店鋪之占有，並將之交予沈玉英經營；沈永強自承經營102號店鋪；厚道公司將稅籍營業地址登記在102號店鋪；休眠公司在102號店鋪經營「蛋鋪」，迄未將招牌拆除。聚寶成公司自107年7月6日起，迄未依約騰空返還102號店鋪，李政平等7人則無權占有102號店鋪並受有相當租金之不當得利，致伊受有損害等情。爰依系爭行政契約第21條、民法第455條、第767條第1項前段規定，擇一求為命聚寶成公司騰空返還102號店鋪；依民法第767條第1項前段規定求為命李政平等7人騰空返還102號店鋪；依民法第179條、第184條第1項、第185條規定，擇一求為命聚寶成公司、李政平等7人不真正連帶給付自108年2月1日起至109年3月31日止相當租金之不當得利或損害22萬6828元，及自109年4月1日起至騰空返還102號店鋪之日止按月給付1萬6202元不當得利或損害之判決。

二、聚寶成公司與李政平等7人則各以下列情詞置辯：

(一)聚寶成公司：伊於107年7月9日與市場處辦理102號店鋪終止契約收回相關事宜時，已返還間接占有，市場處方得於109年1月1日以所有人或占有人地位命地下街合作社執行102號店鋪斷水斷電。又伊於108年1月29日會議中，將伊對李政平等7人返還102號店鋪之請求權讓與市場處，並為拋棄占有以代返還之通知，亦依會議結論對實際占有使用人即李政平等7人訴請返還，縱伊未返還102號店鋪之間接占有，是因有事實或法律上之障礙，非可歸責於伊之給付不能。另伊與沈玉珍等人無法律關係，無現實占有102號店鋪之事實，亦未受有利益等語。

01 (二)李政平等2人：伊等係中華商場安置戶，市場處對伊等有照
02 顧義務而將之與沈王白領、梁滿堂共同安置在102號店舖，
03 自不得任意剝奪伊等對102號店舖之占有權利，系爭暫行要
04 點迄未放寬安置戶得直接與市場處締約，安置戶僅能與聚寶
05 成公司等聯合經營團體簽立聯合經營契約，淪為次承租人。
06 沈玉英家族於89年2月點交102號店舖時自行取走鑰匙，伊等
07 從未直接或間接占有使用102號店舖，市場處卻以沈玉英違
08 規設置系爭廣告物之個人行為，終止系爭行政契約，進而請
09 求伊等返還102號店舖，違反誠信原則。伊等有權占有102號
10 店舖，並未受有相當租金之不當得利，致市場處受有損害，
11 況102號店舖面積為50.16平方公尺，臺北地下街共187間店
12 舖之房屋課稅現值約5156萬9100元之房屋課稅現值，無法證
13 明102號店舖每月租金為1萬6202元等語。

14 (三)沈玉英：伊於104年底已將102號店舖返還予沈玉珍、李政平
15 等2人、梁滿堂去處理，並非現占有人，僅曾協助安置戶繳
16 納租金給市場處，故市場處請求伊騰空返還102號店舖及給
17 付相當租金不當得利均無理由等語。

18 (四)沈玉珍：臺北市政府為照顧中華商場原承租戶，將同意安置
19 者安置在地下街店舖，故臺北市政府與安置戶沈王白領基於
20 債之更改就102號店舖有租賃關係存在，並於89年2月14日將
21 102號店舖及鑰匙點交予沈王白領，沈王白領基於租賃或安
22 置等其他類似法律關係有權占有102號店舖，安置戶如何聯
23 合經營，不影響安置戶與臺北市政府間之租賃關係，況88年
24 7月2日公告安置作業程序時，尚無系爭暫行要點，更無聚寶
25 成公司存在，故伊受讓沈王白領之權利而有權占有102號店
26 舖，市場處請求伊騰空返還102號店舖及給付相當租金不當
27 得利均無理由等語。

28 (五)沈永強：當初市場處將伊祖母沈王白領安置在102號店舖，
29 沈王白領有權占有使用102號店舖，亦不因市場處採取聯合
30 經營方式，致「安置」之本質變質，伊僅占有使用102號店
31 舖至108年12月31日止，市場處請求伊騰空返還102號店舖及

01 給付相當租金不當得利為無理由等語。

02 (六)休眠公司、厚道公司均未於言詞辯論期日到場，亦未以言詞
03 或書狀為任何聲明或陳述。

04 參、主參加訴訟之反訴部分：

05 一、沈玉珍主張：伊母親沈王白領在中華商場拆除前之81年10月
06 20日已與臺北市政府成立租賃關係，嗣臺北市政府為達將中
07 華商場承租戶安置在臺北地下街店鋪之目的，至遲於88年8
08 月5日，與沈王白領就102號店鋪達成債之更改之合意而成立
09 不定期租賃關係，伊於89年2月14日代表沈王白領接收102號
10 店鋪及鑰匙，並於90年7月14日受讓沈王白領之權利等情。
11 爰依民事訴訟法第247條第1項規定，求為命確認沈玉珍與市
12 場處間就102號店鋪自90年4月17日起有租賃關係存在。

13 二、市場處則以：臺北市政府在規劃安置中華商場安置戶時，有
14 委託元大企業管理顧問公司（下稱元大企管顧問公司）進行
15 評估，考量整體建管、消防及地下街空間大小、810戶安置
16 戶，確認無法以舊有傳統單一戶數個別安置，多次召開說明
17 會，並與臺北市鄭州路地下街商場營運籌備委員會多次開
18 會，最終決定由安置戶組成聯合經營團體並辦理商業登記或
19 公司登記之獨資商號、合夥或公司後，向臺北市政府承租地
20 下街店鋪，並制訂系爭暫行要點進行管理，臺北市政府從未
21 與安置戶有將租賃標的物由中華商場更改為臺北地下街之合
22 意，亦未與沈王白領就102號店鋪有租賃關係存在，伊係與
23 聚寶成公司成立租賃關係，並將102號店鋪點交予聚寶成公
24 司，向聚寶成公司收取租金，至於聚寶成公司與股東或沈玉
25 珍等人間之內部關係，與伊無涉。彼時臺北市政府與中華商
26 場承租戶間之租約，或伊與臺北地下街店鋪承租人間之租約
27 均係租賃期間2至3年之定期租賃契約，且約定租賃期間屆滿
28 時，租賃關係即行終止，承租人不得主張不定期租賃關係，
29 臺北市政府無須與中華商場安置戶合意債之更改，更無成立
30 不定期租賃關係之可能，安置亦與承租權無關等語，資為抗
31 辯。

01 肆、原審依市場處主參加訴訟之請求，為其全部勝訴之判決，並
02 駁回聚寶成公司之本訴、沈玉珍主參加訴訟之反訴。聚寶成
03 公司、沈玉珍等3人、李政平等2人分別就敗訴部分提起上
04 訴，主參加訴訟之上訴聲明均為：(一)原判決不利上訴人部分
05 廢棄。(二)上開廢棄部分，市場處在第一審主參加訴訟及假執
06 行之聲請均駁回。沈玉珍主參加訴訟反訴之上訴聲明：(一)原
07 判決駁回沈玉珍後開反訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，確認
08 沈玉珍與市場處就102號店舖自90年4月17日起有租賃關係存
09 在。市場處答辯聲明為：上訴駁回。聚寶成公司就本訴敗訴
10 部分提起一部上訴，並減縮上訴聲明：(一)原判決關於駁回聚
11 寶成公司後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，李政
12 平等7人應連帶或共同給付上訴人聚寶成公司75萬1017元及
13 自109年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。李
14 政平等2人、沈玉珍等3人之答辯聲明均為：聚寶成公司之上
15 訴駁回。

16 伍、本院協同聚寶成公司、沈玉英等2人、李政平等2人及市場處
17 整理本件不爭執事項如下（上易卷一第449至452頁、上易卷
18 二第27、113頁，重上卷二第380至383頁、重上卷三第50
19 頁，並由本院依卷內資料及論述為調整），本院將下列不爭
20 執事項之準備程序筆錄送達沈永強、休眠公司、厚道公司
21 （見上易卷一第459至467頁，上易卷二第139至147頁，重上
22 卷二第391至409頁，重上卷三第109至114-3頁），其等均未
23 到庭或提出書狀爭執。

24 一、81年間中華商場拆除後，共有1710拆遷戶，其中申請安置臺
25 北地下街共810戶。李政平等2人為中華商場拆遷戶。

26 二、沈玉珍、沈玉英之父母沈富鏗、沈王白領為中華商場拆遷
27 戶。沈玉珍、沈玉英為沈永強之姑姑。

28 三、臺北市政府於89年1月29日頒訂系爭暫行要點。

29 四、聚寶成公司於89年2月21日完成公司設立登記。

30 五、臺北地下街共有雜項區、電子區等187間店舖，187間店舖之
31 建物所有人為臺北市政府，市場處為管理機關。

- 六、臺北市政府與聚寶成公司於89年3月8日簽立店鋪租賃契約書，由聚寶成公司承租地下街雜項區94至108號共15個店鋪，租賃期間至91年12月31日止，嗣陸續換約。
- 七、106年12月16日，聚寶成公司與李政平等2人簽立股東店鋪經營合約，合約期間為107年1月1日起至107年12月31日止（下稱系爭股東店鋪經營合約）。
- 八、市場處與聚寶成公司續於107年1月11日簽訂系爭行政契約，約定租賃標的包含102號店鋪，租賃期間為107年1月1日起至109年12月31日止。
- 九、市場處以102號店鋪未經同意在公共空間設置違規廣告物為由，於107年5月30日發函予聚寶成公司、沈玉英。
- 十、市場處於107年6月25日以102號店鋪私自於公共空間設置廣告燈箱為由，終止系爭行政契約中關於102號店鋪之租賃關係。
- 十一、市場處終止系爭行政契約關於102號店鋪部分後，命聚寶成公司繳納①懲罰性違約金31萬1535元（計罰期間105年12月20日起至107年6月26日）及107年6月25日終止契約之懲罰性違約金8萬5059元共39萬6594元。②遲未騰空返還之懲罰性違約金23萬7031元（計罰期間自107年7月7日起至108年1月31日）。③107年6月26日至108年1月31日無權占有期間之水電費2萬4592元、管理費9萬2800元共11萬7392元。聚寶成公司已繳納上開①、②懲罰性違約金部分，迄未繳納上開③水電、管理費部分。
- 十二、105至107年間，102號店鋪之招牌文字為「蛋舖」。
- 十三、原審第3473號卷一第63頁上方照片廣告物（下稱63頁上方廣告物）之設置位置在64A店鋪旁配電室之公共壁面上，設置日為105年12月20日，拆除日為107年7月5日。
- 十四、原審第3473號卷一第63頁下方照片廣告物（下稱63頁下方廣告物）之設置位置在102號店鋪對面管道間壁面，設置時間為106年1月13日凌晨12點50分。
- 十五、原審第3473號卷一第64頁照片廣告物之設置位置在100號店

01 鋪旁之管道間壁面，設置時間為106年1月13日凌晨12點50
02 分，拆除日為107年7月4日。

03 六、沈玉英自認第63頁上方廣告物為其設置，該廣告物上有標示
04 102號店鋪。

05 七、沈玉英為64A店鋪之經營管理使用人。

06 六、沈永強於106年6月29日出具聲明書自認102號店鋪係其經營
07 ，經營期間至108年12月31日止。

08 六、109年1月1日市場處與地下街合作社人員至102號店鋪執行斷
09 水斷電時，沈玉珍自認於109年1月1日起迄今，單獨取得102
10 號店鋪之鑰匙，並為直接占有使用人。

11 二、109年12月17日，聚寶成公司與臺北市政府簽立之行政契約
12 ，租賃標的已不包含102號店鋪。

13 二、聚寶成公司與沈玉珍就102號店鋪之使用等關係，未成立任
14 何契約。

15 三、聚寶成公司收取之金額換算102號店鋪之每月租金為1萬6508
16 元。

17 陸、茲就本件爭點及本院判斷分述如下（上易卷一第453至454
18 頁，重上卷二第383至385頁）：

19 一、主參加訴訟之反訴部分：

20 (一)沈玉珍主張沈王白領在中華商場拆除前之81年10月20日與臺
21 北市政府成立租約，租賃期間為80年5月1日起至82年4月30
22 日，臺北市政府在契約期間變更租賃標的物為102號店鋪而
23 與沈王白領達成債之更改之合意云云，固提出臺北市政府捷
24 運工程局（下稱臺北捷運局）81年10月14日發文、受文者沈
25 富鏗、沈王白領之函文、81年10月20日收受沈富鏗救濟金及
26 地下街安置申請書3份之領據及清冊為證（原審第2534號卷
27 二第47頁、重上卷一第563、635至647頁），惟市場處以上
28 開情詞置辯。

29 (二)按當事人締結不動產租賃之債權契約，對於契約必要之點意
30 思必須一致，租賃契約以租金及標的物為其要素，租金及標
31 的物，自屬租賃契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能

一致，其契約即難謂已成立。次按所謂債之更改，係指成立新債務而消滅舊債務之契約（最高法院105年度台上字第1064號判決要旨參照）。經查：

1. 觀諸沈玉珍所提上開81年10月14日函第二點記載：「本府於81年10月20日起拆除中華商場計忠、孝、仁、愛、信、義、和、平等8棟建築物，因臺端係屬與本府簽約之承租戶，凡自動配合搬遷者，除原定地下街安置或符合國民住宅條例者，以優先配售國宅列入等候名冊方式外，尚可選擇專案國（住）宅（以上各種安置任選一種）。另外並發給救濟金新臺幣50萬元整，以資補助。」、第三點記載：「有關中華商場拆遷安置作業為便民起見，自81年10月15日起將由工務局、財政局、捷運局共同成立聯合作業小組，受理相關搬遷補助安置救濟辦領手續…」等語，可徵上開函文僅係通知中華商場原承租戶沈富鏗、沈王白領有關中華商場拆遷之處置事宜，並未向沈富鏗、沈王白領提出以變更租賃標的物作為消滅其等與臺北市政府間中華商場店舖租賃契約之意思表示。
2. 沈玉珍雖提出中華商場竣工記、媒體報導、黃大洲回憶錄、79年5月11日中華商場現租戶安置計畫綱要節本、80年5月9日行政院公共建設督導會報第9次會議紀錄、臺北市政府財政局中華商場管理小組80年6月20日函、臺北市政府財政局78年8月開會通知單、80年8月21日函、臺北捷運局81年6月9日簡便行文表、81年6月17日及81年10月6日簽呈、81年5月13日、81年7月20日、81年7月28日、81年9月25日等中華商場拆遷安置會議記錄、臺北市政府工務局都市計畫處81年7月1日函等資料（重上卷一第103至117、567至619、625至633，重上卷二第335至341、527，重上卷四第403、406頁），證明臺北市政府欲將中華商場原承租戶安置在地下街，並以優先承租方式處理云云，惟上開資料僅可證明臺北市政府為辦理中華商場拆遷乙事，多次行文、召開會議與中華商場原承租戶說明拆遷安置方案等事宜。

- 01 3. 依沈王白領於50年間與臺北市政府簽立之中華商場間位租賃
02 契約（租賃期限至70年4月30日止）、78年至81年之租金繳
03 款單、沈王白領於81年10月20日領取救濟金及提出地下街安
04 置申請書之證明、臺北市政府82年5月14日、83年11月8日
05 函、臺北捷運局111年4月11日函、臺北市議會公報關於臺北
06 地下街商場之營運管理等資料（原審第2534號卷二第45頁，
07 重上卷一第119至125、635至653、657至661頁，重上卷二第
08 101至117、49、50、347至349頁），僅可證明沈王白領係中
09 華商場忠棟2樓57號及59號之原承租戶，具有2戶權利，於81
10 年10月20日領取100萬元救濟金並向臺北市政府提出承租地
11 下街間位權之申請，臺北市政府於82年5月14日、83年11月8
12 日通知其獲得地下街2個安置權利，已列冊登記，於地下街
13 興建完成後，另由主管機關或經營主體通知之期限內辦理相
14 關手續，如不於通知期限辦理者，視為放棄接受安置，並應
15 遵守地下街業務主管機關或經營主體所訂之管理及經營相關
16 規定，與前述臺北捷運局81年10月14日函通知、臺北市議會
17 公報關於臺北地下街商場之營運管理互核相符，足認中華商
18 場原承租戶申請在臺北地下街安置者，經臺北市政府列冊登
19 記，使其有安置地下街機會，具體安置、管理方式，仍應遵
20 照主管機關所訂相關規定辦理，換言之，臺北市政府並未以
21 沈王白領提出地下街安置申請，以達消滅其與沈王白領間關
22 於中華商場租約之合意。因此，沈玉珍主張沈王白領已於81
23 年10月14日已與臺北市政府達成債之更改之合意云云（重上
24 卷五第30頁），顯非可採。
- 25 4. 參以市場處辯稱：當初臺北市政府規劃中華商場安置戶時，
26 有委託元大企管顧問公司進行評估，考量整體建管、消防及
27 地下街店舖數量少於申請安置之810戶，確認無法以舊有傳
28 統單一戶數個別安置，經多次會議討論，最終決定由安置戶
29 組成聯合經營團體並辦理商業登記或公司登記之獨資商號、
30 合夥或公司後，向臺北市政府承租地下街店舖，並制訂系爭
31 暫行要點進行管理等情，核與87年10月6日地下街商場營運

籌備會成立會員大會紀錄，其中討論事項之案由(四)：「如何整合達成聯合經營案」，決議：「…授權委員會統籌研究辦法聯合經營合作與加盟規劃。」，市場處88年7月2日地下街商場聯合經營安置作業程序之公告及聯合經營安置原則〈區塊劃分〉、店舖配租回條、申請書、申請人名冊之記載內容，及元大企管顧問公司88年10月15日出具之「臺北市鄭州路地下街商場經營管理規劃總結報告書」所載相符（重上卷二第353至359、361至363頁，原審第2534號卷一第127至132頁、卷二第71至78頁）。前述配租作業程序之公告已明確記載安置對象為810戶安置戶，以出入口為聯合經營區塊分界，將地下街分為12區，分三階段辦理，配租程序(一)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等辦理配租申請登記，市場處88年9月2日函檢送完成安置區塊及安置戶名單，其中雜項一區94至108號店舖，共有70戶安置戶，是由沈富鏗出任代表人於88年8月5日第一階段第二梯次申請配租登記（原審第2534號卷二第72、79至80頁）。再對照89年1月25日地下街商場雜項區公司籌備處會議記錄，聚寶成公司發起人係於該日訂立公司章程並於89年2月21日完成公司登記；臺北市政府89年1月29日頒訂之系爭暫行要點第3點第(二)款規定店舖承租人係指依地下街店舖配租作業程序推選代表人辦理抽籤配置並於完成商業登記或公司登記後，與本府簽定租賃契約之獨資商號、合夥或公司；地下街商場營運籌備會89年2月10日第三次臨時會員大會中，主管機關代表致詞亦說明系爭暫行要點；臺北市政府於89年3月間與聚寶成公司就地下街雜項區94至108號店舖簽立租賃契約書；臺北市政府89年8月14日函同意依上開租賃契約第3條第1項約定在90年12月31日前之期間減免租金；臺北市議會公報關於臺北地下街商場之營運管理資料等（原審第3473號卷一第699至707頁，上易卷二第287至307頁，原審第2534號卷二第81、93、377至380、389至400、443頁，重上卷二第103頁），均與市場處上開主

張相符，足認沈王白領固有申請地下街安置，沈富鏗亦於88年8月5日代表雜項區70戶安置戶申請配租登記，惟地下街店鋪數量與安置戶數量顯不相當，而規劃由安置戶組成聯合經營團體成立獨資商號、合夥或公司向臺北市政府承租地下街店鋪，臺北市政府亦頒訂系爭暫行要點進行管理，嗣由聚寶成公司向臺北市政府承租包含102號店鋪之雜項區15間店鋪。是沈玉珍主張安置即承租，沈王白領至遲於88年8月5日與市場處就102號店鋪有租賃關係云云，顯不可採。

5. 沈玉珍雖主張市場處通知安置戶辦理店鋪點交事宜云云，惟依市場處89年2月15日函關於店鋪點交事宜之通知對象為聚寶成公司，亦由聚寶成公司當時法定代理人許錫倫在94至108號店鋪點交工程點交清冊之接收單位上簽名（重上卷一第365至383頁），此後關於雜項區94至108號店鋪之租賃契約，持續由聚寶成公司與市場處辦理續約而簽立行政契約，直至市場處於107年6月25日終止與聚寶成公司關於102號店鋪之行政契約，有歷次行政契約及市場處107年6月25日函可稽（原審第2534號卷一第67至78頁，原審第2534號卷三第97至120頁，原審第3473號卷一第61至64頁）。縱聚寶成公司曾委請安置戶沈王白領代為辦理102號店鋪點交事宜並領取鑰匙（原審第2534號卷二第81頁，重上卷二第426頁），亦無法憑此逕認102號店鋪之租賃關係係存在市場處與沈王白領之間。

- (三)從而，沈玉珍主張沈富鏗代理沈王白領於88年8月5日與市場處就102號店鋪成立不定期租賃關係，其於90年4月17日自沈王白領受讓102號店鋪租賃權而與市場處有不定期租賃關係存在，殊無可取，則沈玉珍反訴請求確認其與市場處自90年4月17日起就102號店鋪有租賃關係存在，為無理由。

二、主參加訴訟部分：

- (一)市場處未將梁滿堂列為被告部分：

按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，對於為訴訟標的之法律關係有實施訴訟

之權能而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，或雖非訴訟標的主體，但對之有管理或處分權者，其原告適格即無欠缺；只須原告主張被告有給付義務，該被告即為適格（最高法院111年度台上字第1970號判決要旨參照）。查聚寶成公司所提本訴，因梁滿堂死亡而撤回起訴（原審第3473號卷一第9頁，卷二第56頁），市場處係102號店鋪之管理機關，其主張聚寶成公司及李政平等7人無權占有而訴請返還其等騰空返還102號店鋪及給付相當租金不當得利或損害等，並將本訴之兩造列為被告提起本件主參加訴訟，縱未將梁滿堂列為主參加訴訟之被告，依上開說明，並無被告當事人不適格之情，合先敘明。

(二)市場處請求聚寶成公司騰空返還102號店鋪部分：

市場處主張其於107年6月25日已依約向聚寶成公司終止102號店鋪之租賃關係，聚寶成公司因系爭行政契約而為102號店鋪之承租人及間接占有人，於租約終止後，負有騰空返還義務等語，並提出系爭行政契約、107年6月25日終止函、聚寶成公司與李政平等2人於106年12月16日簽立之系爭股東店鋪經營合約為憑（原審第2534號卷一第67至78、87至88、109至110頁），聚寶成公司不爭執契約已合法終止，惟以上開情詞置辯，經查：

1. 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；又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432條第1項、第455條分別定有明文。而承租人於租賃關係終止後，所負返還租賃物之義務，不因承租人放棄租賃物之占有或租賃物由第三人占有而消滅；又占有之移轉，因占有物之交付，而生效力。前項移轉，準用第761條之規定，民法第946條亦有明文。
2. 聚寶成公司抗辯其於107年7月9日與市場處辦理102號店鋪終止契約收回相關事宜時，已返還間接占有，市場處於當日已處在可受領102號店鋪狀態云云（重上卷五第121、124

頁）。惟依該日會勘紀錄表第五、(一)點之記載，係聚寶成公司對於市場處依契約約定收回102號店鋪乙事無意見。第六會勘結論記載：「…今日至現場會勘確認該店鋪仍未回復原狀（騰空店鋪）本處後續將依下列程序辦理：(一)就店鋪回復原狀（騰空店鋪）返還部分依『臺北市臺北地下街商場店鋪使用行政契約』第26條約定移送法院強制執行。…」等語（原審第3473號卷一第69頁），僅係市場處於當日會勘確認102號店鋪尚未騰空返還，而當場告知將進行之後續程序，並無聚寶成公司上開所辯情事。

3. 縱市場處於108年12月20日通知地下街合作社自109年1月1日零時起停止供應102號店鋪水、電，地下街合作社依通知辦理公告，並於109年1月1日凌晨至102號店鋪執行斷水斷點事宜（原審第3473號卷二第59至63、79至88頁），惟市場處為102號店鋪之管理機關，在租賃關係終止後，除得請求聚寶成公司履行租賃物返還義務外，本得基於所有權人之地位對102號店鋪進行斷水斷電等作為。況據本院於112年3月24日會同兩造履勘102號店鋪，目前102號店鋪外仍掛有橫幅招牌「蛋舖」，並由沈玉珍自備鑰匙開啟安全門扇進入，店鋪內四角堆放沈玉珍所有之紙箱，經沈玉珍開啟配電盤，目前未供電，無法開啟店內電源及鐵捲門等情，有勘驗筆錄及現場照片可稽（重上卷三第39至53、79至85頁），足證聚寶成公司仍未將102號店鋪騰空返還予市場處甚明，尚難以市場處對102號店鋪執行斷水斷電，即認市場處已取回占有，故聚寶成公司上開所辯殊無可取（重上卷五第121、122頁）。

4. 聚寶成公司辯以其於108年1月29日罰金協調會已向市場處拋棄占有之通知云云（重上卷五第124頁），然依當日協調會議記錄第六點會議結論：「(一)聚寶成公司同意依店鋪契約（指系爭行政契約）第12條約定繳交自107年7月7日起至108年1月31日之不當得利及二倍懲罰性違約金（共計新臺幣23萬7031元），並針對102號店鋪現無權占有人採取法律行動及配合本處（指市場處）後續行政調查。(二)待聚寶成公司履

01 行結論(一)相關事宜，本處後續將專簽另對102號店舖實際無
02 權占用人提起法律行動。…」等語（原審第3473號卷一第14
03 0頁），聚寶成公司於當日僅係同意採取法律行動，並未向
04 市場處為拋棄對102號店舖占有之通知，至市場處於聚寶成
05 公司提起本訴後，再對本訴之兩造提起本件主參加訴訟，與
06 上開會議結論所載並無不合，聚寶成公司據此主張市場處對
07 其主張權利有違反禁反言原則及民法第148條第2項誠信原則
08 云云（重上卷五第124頁），亦非可採。

- 09 5. 聚寶成公司辯稱其未以任何方法分配102號店舖予沈玉珍等
10 人，與沈玉珍等人亦無法律關係，則其返還租賃物存有事實
11 上或法律上履行障礙，係不可歸責之給付不能云云（重上卷
12 五第125、126頁）。然市場處基於系爭行政契約，已於00年
13 0月間將包含102號等店舖點交予聚寶成公司，有89年間簽立
14 之租賃契約及市場處89年2月15日函、水電工程點交清冊可
15 參（原審第2534號卷一第385至400頁，重上卷一第365至383
16 頁），聚寶成公司受領交付後，對於租賃物應負善良管理人
17 注意義務，保管租賃物，如有無權占有102號店舖者，本有
18 義務自行排除之，則市場處於107年6月5日終止102號店舖之
19 系爭行政契約後，聚寶成公司有排除第三人無權占有以達返
20 還租賃物之給付義務，縱沈玉珍等人占有102號店舖造成妨
21 礙，尚非不可歸責於聚寶成公司之給付不能事由。從而，市
22 場處依民法第455條規定，請求聚寶成公司騰空返還102號店
23 舖，為有理由，市場處就同一聲明，依系爭行政契約第21
24 條、民法第767條第1項前段規定所為請求，即不贅述。

25 (三)市場處請求沈玉珍騰空返還102號店舖部分：

- 26 1. 沈玉珍於原審及本院準備程序業已自陳其於105年間代表李
27 政平等2人、梁滿堂將102號店舖鑰匙交付予沈永強，自105
28 年起至109年1月1日102號店舖斷水斷電前，同意由沈永強占
29 有使用102號店舖，但自109年1月1日起迄今，則由其單獨持
30 有鑰匙而占有使用102號店舖等語（原審第3473號卷二第12
31 頁，重上卷一第409頁，卷二第10至11、380、383頁），並

01 有沈玉珍寄發之存證信函可參（原審第3473號卷一第243
02 頁）。本院於112年3月24日會同兩造履勘102號店舖時，確
03 由沈玉珍自備鑰匙開啟安全門扇進入，店舖內四角堆放沈玉
04 珍所有之紙箱等情，有勘驗筆錄及現場照片可稽（重上卷三
05 第39至41、79至85頁），足認沈玉珍為102號店舖之現在直
06 接占有人。

07 2. 沈玉珍固抗辯其母親沈王白領與市場處就102號店舖有租賃
08 關係存在，其於90年4月17日起自沈王白領受讓102號店舖租
09 賃權而與市場處有不定期租賃關係存在而有權占有云云。依
10 沈玉珍所提證據並無法證明有上開所辯情事存在，已詳如前
11 述，是沈玉珍此部分抗辯顯非可採。

12 3. 系爭行政契約第2條、第15條固約定聚寶成公司或其使用
13 人、受僱人、經其允許使用之人，除經市場處書面同意者外
14 應自行使用租賃物，不得私自出租、分租、將使用權轉讓他
15 人或以其他方式由他人使用（原審第2534號卷一第68、72、
16 73頁），縱認沈玉珍之父母沈富鏗、沈王白領係聚寶成公司
17 股東，沈玉珍自其父母受讓部分股權（原審第2534號卷二第
18 349、351頁），而經聚寶成公司允許其使用102號店舖，惟
19 市場處終止系爭行政契約後，聚寶成公司已無權占有使用10
20 2號店舖，沈玉珍已喪失占有權源，不得執其與聚寶成公司
21 間之關係對抗市場處。是市場處依民法第767條第1項前段規
22 定，請求沈玉珍騰空返還102號店舖，為有理由。

23 (四)市場處請求沈玉英、沈永強騰空返還102號店舖部分：

24 1. 市場處主張沈玉英迄今仍占有使用102號店舖云云，固提出
25 沈玉英107年2月22日寄發之存證信函及3紙支票影本、李政
26 平等2人於107年4月12日寄發之存證信函為憑（原審第2534
27 號卷一第115至118頁）。惟依上開沈玉英寄發之存證信函僅
28 係表明其代沈富鏗等21戶安置戶，將使用102號、104號、10
29 5號、107號店舖之107年1月至3月使用費給付予聚寶成公
30 司，所附使用費支票之發票人均為沈玉珍個人簽發，無從推
31 論沈玉英當時係102號店舖之占有使用人。又上開李政平等2

人寄發之存證信函固載其等於106年12月31日終止與沈玉英關於102號店舖使用契約，催告沈玉英騰空返還等情，並曾於原審陳述：沈玉英有將租金款項以支票交予李政平等2人，最後一次是在108年7月1日，付到108年12月31日等語，有沈玉英於108年7月1日簽發予李政平之支票為佐（原審第3473號卷二第11頁，卷一第507頁），惟沈玉英自始否認自104年底起仍占有使用102號店舖之事實，僅係代沈永強將租金、盈餘交付予李政平等2人等情（原審第3473號卷二第12頁），與沈玉珍在本院108年度上字第281號地下街合作社與沈玉珍間確認會議決議無效事件（下稱另案確認決議無效事件）中供述：102號店舖是4個單位，係沈永強在使用，沈永強每月會將5萬4000元使用費交給伊，伊再把錢給102號店舖其餘3個使用權人等語相符（原審第3473號卷一第504、505、507頁），尚難以上開108年7月1日支票之發票人為沈玉英，即推認沈玉英占有使用102號店舖之事實。李政平等2人復未提出與沈玉英間關於102號店舖之使用契約，自不能單憑李政平等2人上開存證信函及陳述遽認沈玉英迄今仍占有使用102號店舖。

2. 市場處再以沈玉英於109年1月1日凌晨執行102號店舖斷水斷電時，有在現場，並於112年間屢屢與沈玉珍將扭蛋機臺移置102號店舖鐵捲門前擺置以營業獲利，其仍為占有人云云（重上卷五第158頁）。查，沈玉英固於上開執行斷水斷電時在場，但據聚寶成公司所提當時錄影之對話譯文，僅沈玉珍在現場表明其為現占有人，沈玉英係依沈玉珍指揮拿取手機錄影、指認到場人，有照片、錄音譯文可證（原審第3473號卷二第61、79至88頁），無法據此證明沈玉英是本於自主占有之意思，占有使用102號店舖。復經本院依市場處所提錄影光碟勘驗結果：①沈玉英於112年1月29日中午12時2分10秒許，開啟102號店舖斜對面之104號店舖大門，於同日中午12時3分29秒許與沈玉珍共同將放置在104店舖內之扭蛋機臺8座移置在102號店舖鐵門及安全門扇前之通道空間；再於

01 同日晚間22時28分許，沈玉珍收取102店舖前之扭蛋機內硬
02 幣後，與沈玉英共同將包括102號店舖前、對面等多處扭蛋
03 機，均推往104號店舖安置。②沈玉英於112年2月25日11時4
04 8分40秒許起，陸續將扭蛋機臺從104號店舖取出，移置102
05 店舖鐵門及安全門扇前之通道空間，並於同日22時49分31秒
06 許起，陸續將上開扭蛋機臺推往104號店舖安置。③沈玉英
07 於112年3月5日11時47分許，開啟104號店舖鐵門，陸續取出
08 扭蛋機臺移置102號店舖鐵門及安全門扇前之通道空間。④
09 沈玉英於112年3月12日11時51分34秒許，陸續將扭蛋機臺從
10 104號店舖取出，移置在102號店舖鐵門及安全門扇前之通道
11 空間，沈玉珍於同日22時3分許開啟104號店舖及開始收拾，
12 於22時7分30秒許與沈玉英共同將上開扭蛋機推往104號店舖
13 安置。⑤沈玉英於112年3月18日12時22分50秒許，陸續自10
14 4店舖將扭蛋機取出，移置在102店舖鐵門及安全門扇前之通
15 道空間，並於同日21時35分50秒許至45分許，與沈玉珍陸續
16 將上開扭蛋機推往104店舖安置等情，有錄影翻拍照片、錄
17 影光碟及勘驗筆錄可稽（重上卷三第87至96、133、257至26
18 1頁）。可知沈玉英係與沈玉珍共同將扭蛋機臺置於102號店
19 舖鐵捲門及安全門前通道營業，但始終未進入102號店舖
20 內，不足以證明沈玉英有占有使用102號店舖。是市場處主
21 張沈玉英現仍占有使用102號店舖，依民法第767條第1項前
22 段規定請求沈玉英騰空返還102號店舖云云，尚非可採。

- 23 3. 市場處主張沈永強迄今仍占有使用102號店舖云云，並提出
24 沈永強於108年6月29日出具聲明書為證（原審第2534號卷一
25 第113頁），沈永強固不爭執其自105年起至108年12月31日
26 占有使用102號店舖之事實，惟辯稱已於109年1月1日騰空返
27 還102號店舖並將鑰匙歸還沈玉珍等語（重上卷五第11至18
28 頁）。查，沈永強辯稱其於上開占有期間，係因臺北市政府
29 安置沈王白領在102號店舖而取得承租權，沈玉珍受讓沈王
30 白領之承租權，沈玉珍再與其餘安置戶將102號店舖交予其
31 占有使用，自屬有權占有云云（重上卷五第14頁），然沈玉

01 珍並未因沈王白領之申請安置、轉讓而取得102號店鋪之承
02 租權，已見前述，沈永強經由沈玉珍交付占有，自非有權占
03 有。至於其他102號店鋪安置戶是否同意交付占有予沈永強
04 乙節，據沈玉英供述當時其與沈玉珍以電話徵得李政平同
05 意，事後李政平表示要看契約，沈玉珍告知與沈永強是口頭
06 約定等語（重上卷五第9頁），業經李政平等2人否認並稱：
07 當時伊等是同意將102號店鋪交給沈玉英經營，但沈玉英交
08 給何人，伊等並不清楚，沈玉英、沈玉珍打電話來時，伊等
09 有說要看102號店鋪之租約，但她們沒有回覆就掛電話等語
10 （原審第3473號卷二第12頁），沈永強亦未提出係經李政平
11 等人同意而於上開期間占有使用102號店鋪之其他證據，自
12 無法信採，是沈永強自105年起至108年12月31日止占有使用
13 102號店鋪係屬無權占有，已堪認定。

- 14 4. 沈永強辯稱已於109年1月1日騰空返還102號店鋪並將鑰匙歸
15 還沈玉珍，未再占有使用乙節，參照聚寶成公司於108年9月
16 9日具狀提出之102號店鋪照片（原審第3473號卷一219、245
17 至248頁），當時店鋪內外擺滿各式扭蛋機臺及商品層櫃，
18 嗣地下街合作社於108年12月24日公告將於109年1月1日執行
19 102號店鋪斷水斷電事宜，執行當日店鋪外之扭蛋機已經全
20 部清空，店鋪內僅剩餘少許層架，有照片可佐（原審第3473
21 號卷二第60、61、63、81至88頁），本院於112年3月24日會
22 同兩造履勘102號店鋪時，係由沈玉珍保管店鋪鑰匙，店鋪
23 內四角係堆放沈玉珍所有之紙箱等情，有勘驗筆錄及現場照
24 片可稽（重上卷三第39至41、79至85頁），足見沈永強上開
25 所辯非虛。雖本院前述履勘時，102號店鋪上之招牌仍為
26 「蛋鋪」，與沈永強占有使用102號店鋪之招牌相同，但無
27 證據證明該招牌是沈永強設置，市場處所提110年3月18日10
28 2號店鋪內部照片（原審第2534號卷二第371頁），雖堆置眾
29 多紙箱等物，除與109年1月1日執行斷水斷電時及本院112年
30 3月24日履勘時之狀況迥異外，並無證據證明110年3月18日
31 照片內之紙箱等物為沈永強所有，自無從僅以上開招牌、照

01 片為不利沈永強之認定。市場處復未提出其他證據證明沈永
02 強自109年1月1日起迄今仍占有使用102號店鋪之事實，沈永
03 強既非現占有人，則市場處依民法第767條第1項前段規定，
04 請求沈永強騰空返還102號店鋪云云，即無可取。

05 (五)市場處請求李政平等2人騰空返還102號店鋪部分：

- 06 1. 市場處主張李政平等2人自陳聚寶成公司於89年間開始向市
07 場處承租102號店鋪後，即將該店鋪交給其等、沈玉珍、梁
08 滿堂使用，其等於106年12月16日與聚寶成公司簽立系爭股
09 東店鋪經營合約，李政平等2人再將102號店鋪交予沈玉珍等
10 沈家人占有使用而為間接占有人等情，已提出系爭股東店鋪
11 經營合約、原審108年10月25日筆錄為據（原審第2534號卷
12 一第109、110頁，原審第3473號卷一第373頁，重上卷二第1
13 2頁），復為李政平等2人所不爭執（重上卷五第98頁），故
14 李政平等2人係自聚寶成公司取得占有使用102號店鋪之權
15 利，應堪採信。
- 16 2. 市場處主張其於107年6月25日終止與聚寶成公司間關於102
17 號店鋪之系爭行政契約，李政平等2人依系爭股東店鋪經營
18 合約第4條第1項：「…若遇市場處提前解約，則得隨時停止
19 店鋪使用期限，乙方（指李政平等2人）無異議無償點交店
20 鋪予甲方（指聚寶成公司）…」及第14條：「乙方同意遵守
21 甲方與臺北市市場處簽定的行政契約及增補契約」而占有使
22 用102號店鋪之權源，亦隨同喪失，縱聚寶成公司斯時未向
23 李政平等2人為終止系爭股東店鋪經營合約之意思表示（重
24 上卷五第109、110頁），惟系爭股東店鋪經營合約已於107
25 年12月31日屆至，基於債之相對性，李政平等2人仍無法據
26 此對抗市場處，而李政平等2人不爭執受領沈家交付至108年
27 12月31日之租金（原審第3473號卷二第11頁，卷一第507
28 頁），102號店鋪仍由李政平等2人交付經營使用之沈玉珍占
29 有使用迄今，已見前述，李政平等2人仍為102號店鋪之間接
30 占有人，縱未與沈玉珍或其家族繼續分潤及分攤租金（重上
31 卷五第108頁），仍無礙於李政平等2人現仍為102號店鋪間

01 接占有人之認定。

02 3. 李政平等2人再抗辯其等亦為中華商場安置戶，市場處對其
03 等負有照顧義務，且已於88年9月2日將其等安置在102號店
04 舖，自不得任意剝奪其等對102號店舖之使用權云云（重上
05 卷五第94頁），然依前所述，中華商場原承租戶向臺北市政
06 府申請安置在臺北地下街商場，因地下街店舖數量與安置戶
07 數量顯不相當，規劃由安置戶組成聯合經營團體成立獨資商
08 號、合夥或公司向臺北市政府承租地下街店舖，臺北市政府
09 亦頒訂系爭暫行要點進行管理，嗣由聚寶成公司向臺北市政
10 府承租包含102號店舖之雜項區店舖，並由該公司內部分配
11 將102號店舖交予包含李政平等2人、沈玉珍、梁滿堂占有使
12 用，顯見臺北市政府已依其規劃完成安置作業程序，受分配
13 在102號店舖之安置戶，自應依其等與聚寶成公司間之合
14 意、系爭暫行要點等規定，行使其等店舖占有使用人之權
15 限，是李政平等2人猶以上開抗辯市場處請求其等騰空返還1
16 02號店舖違反誠信原則云云（重上卷五第164頁），自無可
17 採。從而，市場處依民法第767條第1項前段規定，請求李政
18 平等2人騰空返還102號店舖，為有理由。

19 (六)市場處請求休眠公司、厚道公司騰空返還102號店舖部分市
20 場處主張休眠公司、厚道公司迄今占有102號店舖乙節，已
21 提出休眠公司登記資料、108年6月14日網路徵才廣告所載工
22 作地址為102號店舖、工作內容是扭蛋機、兌幣機等處理，
23 厚道公司登記資料及營業（稅籍）登記地址在102號店舖及
24 休眠公司、厚道公司在另案出具之書狀為證（原審第2534號
25 卷一第121至126頁，原審第3473號卷一第473、475頁），並
26 經財政部臺北國稅局中山分局函覆厚道公司之分支機構厚道
27 公司臺北地下街門市，自104年起在102號店舖設立稅籍登
28 記，惟於110年2月24日自行申請於同年月22日起註銷地下街
29 門市稅籍登記等情（重上卷三第5至27頁，原審第3473號卷
30 二第69、71頁）。本院已於相當期間合法通知並檢送歷次準
31 備程序筆錄，休眠公司、厚道公司迄未曾到庭或以書狀聲明

或陳述意見，更於收受原審判決認定其等為102號店鋪現占有人負有騰空返還及給付相當租金不當得利之義務後，自始未聲明不服，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，應對市場處主張之事實視同自認。則市場處依民法第767條第1項前段規定，請求休眠公司、厚道公司騰空返還102號店鋪，為有理由。

(七)市場處請求相當租金之不當得利或損害部分

1. 按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或建物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院99年度台上字第1195號判決參照）。次按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（最高法院105年度台再字第7號判決參照）。
2. 查，102號店鋪位在臺北地下街商場內之營業場所，前由聚寶成公司承租使用，依系爭行政契約第4條約定94號至108號店鋪之每月使用費（租金）為29萬2319元（含稅），依102號店鋪面積換每月使用費（租金）約為1萬7696元（計算式： $292,319 \div 94 \text{號至} 108 \text{號店鋪面積} 828.57\text{m}^2 \times 102 \text{號店鋪} 50.16\text{m}^2 \div 17,696$ ，元以下四捨五入，見原審第2534號卷一第68、69、131頁），扣除營業稅則為每月1萬6854元（不爭執事項第三點），市場處請求按月給付1萬6202元相當租金之不當得利（計算式： $102 \text{號店鋪面積} 50.16\text{m}^2 \times \text{地下街租金每平方公尺} 323 \text{元} \div 1 \text{萬} 6,202 \text{元}$ ，元以下四捨五入，見原審第2534號卷一第131、133至134頁），應屬可取。至李政平等2人抗辯市場處以每月每平方公尺租金323元計算不當得利，欠缺依據云云（重上卷五第111、112頁），顯非可採。
3. 市場處主張其於107年6月25日終止與聚寶成公司關於102號店鋪之系爭行政契約後，聚寶成公司已繳納自107年7月7日

起至108年1月31日止之不當得利金（原審第2534號卷一第104頁，卷三第509頁），則其依民法第179條規定請求無權占有人即聚寶成公司、李政平等2人、沈玉珍、休眠公司、厚道公司分別給付自108年2月1日起至109年3月31日止，合計22萬6828元（計算式：16,202×14月=22萬6,828元），及自109年4月1日起至騰空返還102號店鋪時止，按月給付1萬6202元相當租金之不當得利，自屬可採。至沈永強於108年2月1日起至108年12月31日無權占有102號店鋪所受相當租金之不當得利為17萬8222元（計算式：16,202×11月=178,222），市場處逾上開範圍之請求，則為無理由。又聚寶成公司，李政平等2人、沈玉珍，沈永強、休眠公司、厚道公司占用102號店鋪所獲利益，應屬同一，僅係因各別之原因而對市場處各自負擔債務，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。

三、本訴部分

(一)聚寶成公司主張沈玉英違反系爭暫行要點之規定，擅自在公共空間違規設置系爭廣告物並拒絕改善，李政平等2人、沈玉珍、沈永強、休眠公司、厚道公司（下合稱李政平等6人）則消極不作為，未配合改善，致其遭市場處於107年6月25日終止關於102號店鋪之系爭行政契約，並課予違規設置廣告及終止該部分行政契約之懲罰性違約金39萬6594元，復因李政平等7人遲未騰空返還102號店鋪，致伊遭市場處裁罰懲罰性違約金23萬7031元，並負擔自107年6月25日起至108年1月31日止之水電費及管理費11萬7392元云云，沈玉英等3人、李政平等2人以上開情詞否認，經查：

1. 沈玉英於本院審理時固自承其有設置63頁上方廣告物（上易卷一第358頁），該廣告物主要字樣為「蛋鋪格子屋」及下方則有「102號」之字樣（見原審第3473號卷一第63頁上方，卷二第295頁，不爭執事項第6點），因沈玉英是64A店鋪經營人，該店鋪名稱為蛋鋪格子屋，該廣告物設置在64A店鋪旁之公共壁面，則其抗辯係為讓顧客認為該店鋪有相當

01 規模才會加上102號店鋪字樣（上易卷一第267、358頁，卷
02 三第76頁），尚屬可取。至其餘2個廣告物，上方雖有「蛋
03 舖」、「線上扭蛋就是快」等字樣，雖與102號店鋪招牌文
04 字相同，但無標示102號店鋪字樣，聚寶成公司因沈玉英上
05 開自述即主張亦係沈玉英所為（上易卷一第448頁），尚難
06 遽採。而聚寶成公司並未舉證證明系爭廣告物為李政平等6
07 人設置，亦未舉證證明其等有何應盡之作為義務，則聚寶成
08 公司主張李政平等6人係不作為之侵權行為，自非可取。

09 2. 次按民法第184條第1項前段規定，因故意或過失，不法侵害
10 他人之權利者，負損害賠償責任。上開類型侵權行為之成立
11 ，係以行為人具備歸責性（故意或過失）、違法性（不法）
12 ，並不法行為與權利受損害間有相當因果關係為要件。其保
13 護之客體，原則上限於既存法律體系明認之「權利」，不及
14 於權利以外之「利益」，是學說上所謂「純粹經濟上損失」
15 或「純粹財產上損害」不與焉，以維護上開第184條第1項前
16 段與後段、同條第2項規定在民事責任體系上之分際，達成
17 立法上合理分配及限制損害賠償責任之目的（最高法院110
18 年度台上字第843號判決意旨參照）。再按故意以背於善良
19 風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，為民法
20 第184條第1項後段所明定。該侵權行為類型之構成要件，須
21 行為人有故意以背於善良風俗為方法、手段，以達加損害於
22 他人之目的。即行為人對於加損害於他人，須有主觀上之故
23 意，始足當之。倘行為人就其行為將生加損害於他人之結
24 果，並無認識或預見而執意為之，自無故意可言（最高法院
25 110年度台上字第2499號判決參照）。經查：

26 (1)市場處係以聚寶成公司所屬之102號店鋪有違規設置系爭廣
27 告物，經通知未改善，違反契約約定，情節重大，係依系爭
28 行政契約第20條第1項第13款、第2項約定終止關於102號店
29 鋪之系爭行政契約，並課予懲罰性違約金39萬6594元，有市
30 場處函文可稽（原審第3473號卷一第133至136頁），倘有聚
31 寶成公司主張李政平等7人為設置系爭廣告物之作為或不作

01 為情事，其受侵害者乃依系爭行政契約取得102號店鋪之租
02 賃權，核屬債權，依上開說明，此非民法第184條第1項前段
03 規定保護之客體，聚寶成公司據此請求李政平等7人負損害
04 賠償責任，即非可採。

05 (2)市場處係依地下街出租管理要點第4條委託地下街合作社辦
06 理地下街建築物公共空間與設施設備管理維護及使用等，凡
07 使用地下街公共空間（含公共壁面、廣場柱面、廣場防煙垂
08 壁面或燈箱等等）皆必須向合作社提出申請使用，有地下街
09 合作社函覆資料可參（上易卷二第317至329頁，上易卷三第
10 85至113頁），惟臺北地下街商場多處設有廣告燈箱及張貼
11 廣告之情（原審第3473號卷二第387至443、459至485頁），
12 縱沈玉英有設置63頁上方廣告物，至多係疏未向合作社申請
13 許可設置而有過失，合作社得依臺北地下街違規事項罰款表
14 項次11所示，得處以罰款及拆除違規廣告物等（上易卷三第
15 107頁）。市場處雖於107年5月30日以聚寶成公司及102號店
16 鋪違反系爭行政契約應繳交懲罰性違約金及回復原狀之函文
17 副本通知沈玉英（不爭執事項第九點所載），惟63頁上方廣
18 告物乃沈玉英經營之64A店鋪設置，其於105年起迄今，並非
19 102號店鋪之占有人，亦非系爭行政契約之當事人或據此取
20 得使用102號店鋪權利之人，沈玉英未依通知拆除63頁上方
21 廣告物，顯非故意以背於善良風俗之方法，加損害於聚寶成
22 公司，亦與市場處依約終止與聚寶成公司間關於102號店鋪
23 之系爭行政契約及依約課予懲罰性違約金39萬6594元間，欠
24 缺相當因果關係。是聚寶成公司依民法第184條第1項後段、
25 第185條規定請求沈玉英、李政平等6人連帶賠償39萬6594
26 元，即非可採。

27 (3)聚寶成公司於市場處107年6月25日終止契約後，未依系爭行
28 政契約第21條約定之期限內，騰空返還102號店鋪，僅繳納
29 懲罰性違約金23萬7031元予市場處，有罰金協調會議記錄
30 （原審第3473號卷一第85、86頁），縱李政平等7人於107年
31 6月25日以後有無權占用102號店鋪之情事，亦與聚寶成公司

01 依系爭行政契約所負契約責任無涉，聚寶成公司依民法第18
02 4條第1項前段、後段、第185條規定，請求李政平等7人連帶
03 賠償23萬7031元，殊無可取。

04 (4)聚寶成公司自陳尚未支付102號店舖自107年6月25日起至108
05 年1月31日止之水電費及管理費11萬7392元（上易卷三第74
06 頁），即未受有支出上開費用之損害，則聚寶成公司依民法
07 第184條第1項前段、後段、第185條規定，請求李政平等7人
08 連帶賠償此部分費用，自非有據。

09 3. 再按無因管理必須管理人未受委任，且無義務為他人管理事
10 務，卻基於為本人管理之意思，將其管理行為所生事實上之
11 利益，歸屬於本人，始能成立（最高法院95年度台上字第12
12 92號判決參照）。查，聚寶成公司依系爭行政契約而取得10
13 2號店舖之承租權，並依約繳納懲罰性違約金39萬6594元、2
14 3萬7031元予市場處，或迄未繳納102號店舖自107年6月25日
15 起至108年1月31日止之水電費及管理費11萬7392元，既係其
16 基於與市場處間系爭行政契約所應負之義務，客觀上顯非基
17 於為李政平等7人管理之意思所為，則其依民法第176條規
18 定，請求李政平等7人給付75萬1017元，核屬無據。

19 4. 末按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求
20 權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原
21 因而受利益，致其受有損害（最高法院110年度台上字第184
22 7號判決參照）。承前所述，聚寶成公司係基於系爭行政契
23 約之約定而支付繳納懲罰性違約金39萬6594元、23萬7031元
24 予市場處，其未舉證證明李政平等7人有因此受何利益，況
25 其迄未繳納水電費及管理費11萬7392元，則其依民法第179
26 條規定，請求李政平等7人給付75萬1017元，亦無理由。

27 柒、綜上所述，沈玉珍主張沈王白領與市場處就102號店舖有租
28 賃關係，其於90年4月17日自沈王白領受讓承租權，依民事
29 訴訟法第247條第1項前段規定，在主參加訴訟反訴請求確認
30 其與市場處就102號店舖自90年4月17日起有租賃關係存在，
31 為無理由，不應准許。市場處依民法第455條規定，請求聚

寶成公司騰空返還102號店舖；依民法第767條第1項前段規定，請求沈玉珍、李政平等2人、休眠公司、厚道公司騰空返還102號店舖；及依民法第179條規定，請求聚寶成公司、沈玉珍、李政平等2人、休眠公司、厚道公司分別給付自108年2月1日起至109年3月31日止之相當租金不當得利22萬6828元及自109年5月7日（即主參加訴訟起訴狀最後送達翌日，見原審第2534號卷一第19、309至315頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自109年4月1日起至騰空返還102號店舖之日止，按月於每月末日給付1萬6202元及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另請求沈永強給付自108年2月1日起至108年12月31日止之相當租金不當得利為17萬8222元，及自109年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並諭知上開給付義務人負不真正連帶給付義務，為有理由；逾上開範圍之請求，為無理由，不應准許。聚寶成公司依民法第184條第1項前段、後段、第176條、第179條規定，請求李政平等7人連帶或共同給付75萬1017元本息，則無理由，不應准許。原審就本訴及主參加訴訟之反訴，分別為聚寶成公司、沈玉珍敗訴之判決，於法並無不當，其等上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其等上訴。原審就主參加訴訟不應准許部分，為沈玉英、沈永強敗訴之判決，尚有未洽，其等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，至其餘應准許部分，原審所為聚寶成公司、李政平等2人、沈玉珍、沈永強等人敗訴判決，並依其等與市場處之聲請為准免假執行之宣告，於法核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。又本院審酌休眠公司、厚道公司並未對主參加訴訟提起上訴，僅為視同上訴人，爰依民事訴訟法第79條規定命對主參加訴訟提起上訴之聚寶成公司、李政平等2人、沈玉珍連帶負擔第二審訴訟費用三分之二，餘由市場處負擔，附此敘明。

捌、本件事證已臻明確，沈玉珍等人一再聲請調取地下街合作社104年至106年2月份公共基金收入明細，以證明店面及安置戶可免費設置廣告云云（上易卷三第82至84頁），核無必要。又兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，併此敘明。

玖、據上論結，本件聚寶成公司關於本訴之上訴為無理由；聚寶成公司及沈玉珍等3人、李政平等2人對主參加訴訟之上訴為一部有理由、一部無理由；沈玉珍對主參加訴訟反訴之上訴為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段規定，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂
法 官 廖慧如
法 官 黃欣怡

正本係照原本作成。

本訴部分不得上訴。

主參加訴訟反訴部分不得上訴。

主參加訴訟其餘部分如不服本判決，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 112 年 12 月 19 日
書記官 卓雅婷