

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1104號

上訴人 上城建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 雷隆程

訴訟代理人 廖宜溱律師

被上訴人 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人 余昭慶

訴訟代理人 龔維智律師

複代理人 李建民律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年3月13日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第283號第一審判決提起上訴，被上訴人減縮起訴聲明，本院於112年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第四項命上訴人所為給付減縮為「新臺幣壹佰捌拾伍萬參仟肆佰貳拾元」。

原判決主文第九項諭知上訴人免為假執行之預供擔保金額減縮為「新臺幣壹佰捌拾伍萬參仟肆佰貳拾元」。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但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款分別定有明文。被上訴人起訴請求上訴人給付自民國111年2月12日起至111年10月15日止，按月租金新臺幣（下同）22萬8000元計算之相當於租金不當得利共185萬3984元，嗣於本院審理時減縮給付金額為185萬3420元，核屬減縮應受判決事項之聲明，業經上

01 訴人同意（本院卷第154頁），依上開規定應予准許。

02 貳、實體事項：

03 一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土
04 地及其上同段0000、0000建號即門牌號碼臺北市○○區○○
05 ○街0○0號、0○0號房屋（下合稱系爭房地）為國有，交通
06 部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）為管理機關，伊依交通部
07 臺灣鐵路管理局貨運服務總所組織條例（下稱系爭組織條
08 例）之規定負責管理系爭房地。原審被告佳樂福股份有限公司
09 （下稱佳樂福公司）於107年10月19日邀原審被告鄭志宏
10 （下稱姓名）為連帶保證人，與伊就系爭房地簽立租賃契約
11 （下稱系爭租約），租期自107年12月12日起至111年2月11
12 日止，每月租金22萬8000元，不得將系爭房地轉租第三人。
13 詎佳樂福公司於107年10月25日與上訴人簽立合作經營契約
14 書，將系爭房地轉租予上訴人，上訴人復於同日與原審被告
15 日東創意有限公司（下稱日東公司）簽立合作經營合約書，
16 再轉租予日東公司。惟上訴人之法定代理人雷隆程曾自104
17 年11月12日起至107年12月11日承租系爭房地，上訴人亦有
18 參與伊於107年9月27日就系爭房地標租之投開標程序，上訴
19 人明知有禁止轉租之約定，卻仍於107年10月25日向佳樂福
20 公司承租，則系爭租約於111年2月11日屆期終止後，上訴人
21 自111年2月12日起至111年10月15日將系爭房地點交予佳樂
22 福公司止，共8個月又4日期間（下稱系爭期間）無占有之正
23 當權源，致伊受有相當租金不當得利等情。爰依民法第179
24 條規定，減縮求為命上訴人給付185萬3420元。並願供擔保
25 請准宣告假執行（原審判命佳樂福公司、鄭志宏即天天一杯
26 咖啡專賣店遷出騰空、連帶給付違約金，命鄭志宏、日東公
27 司各給付相當租金不當得利部分，均未據其等上訴，不在本
28 院審理範圍，下不贅述）。

29 二、上訴人則以：伊自107年2月12日起向佳樂福公司承租系爭房
30 地，並於同日將系爭房地轉租日東公司，租賃期間均至113
31 年2月11日止，伊自始無直接占有使用系爭房地之行為與意

01 願，況日東公司自111年起即未給付租金，伊未受有利益，
02 縱受有利益，與被上訴人因佳樂福公司未依約返還系爭房地
03 所受損害間無因果關係。伊自107年間向佳樂福公司承租系
04 爭房地，再轉租予日東公司，被上訴人自始未為反對意思，
05 伊係基於與佳樂福公司間合作經營契約之債權關係而間接占
06 有系爭房地，為民法第943條第1項、第944條、第952條規定
07 之善意占有人，被上訴人請求伊給付系爭期間相當租金之不
08 當得利為無理由等語，資為抗辯。

09 三、原判決上訴人敗訴部分，上訴人聲明不服，提起上訴，嗣被
10 上訴人減縮起訴聲明，上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分
11 外）不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第
12 一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴
13 駁回。

14 四、本件不爭執事項如下（僅記載論述所需部分，餘見本院卷第
15 154、155頁）：

16 (一)系爭房地為國有，臺鐵局為管理機關，被上訴人依系爭組織
17 條例之規定亦為機關，負責管理系爭房地。

18 (二)被上訴人自104年11月12日起至107年12月11日止，將系爭房
19 地出租予上訴人之法定代理人雷隆程個人。

20 (三)佳樂福公司、上訴人、第三人藍海灣文化事業有限公司於10
21 7年9月27日參與被上訴人就系爭房地標租之投開標程序，並
22 由佳樂福公司得標。

23 (四)佳樂福公司邀鄭志宏為連帶保證人，於107年10月19日與被
24 上訴人簽立系爭租約，約定租期自107年12月12日起至111年
25 2月11日止，每月租金22萬8000元，系爭租約已屆期終止。

26 (五)被上訴人於107年12月12日將系爭房地點交予佳樂福公司
27 時，點交紀錄記載之出席人員有雷隆程。

28 (六)上訴人在佳樂福公司承租系爭房地後，於107年10月25日與
29 之就系爭房地簽立合作經營契約，復於同日與日東公司簽立
30 合作經營合約。

31 (七)日東公司於111年9月16日終止其與上訴人間之合作經營合

01 約，上訴人於同日終止其與佳樂福公司之合作經營契約。

02 (八)日東公司於111年10月15日後未再繼續占有系爭房地；上訴
03 人亦於同日將系爭房地點交予佳樂福公司，並簽立店面點交
04 合約。

05 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第156頁）及本院之判斷
06 分述如下：

07 (一)按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，
08 惟所稱占有，不唯指直接占有，即間接占有亦包括在內。貸
09 與人係經由借用人維持其對借用物之事實上管領力，依民法
10 第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院9
11 0年度台上字第2217號判決要旨參照）。又以無權占有為原
12 因而請求者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅
13 以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有
14 之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源
15 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參
16 照）。被上訴人主張其為系爭房地之管理機關，兩造間就系
17 爭房地無任何契約關係，上訴人於系爭期間無權占有系爭房
18 地等語，上訴人則否認無權占有云云，依上開說明，應由上
19 訴人就其有正當占有權源負舉證責任。經查：

20 1. 上訴人之法定代理人雷隆程自104年11月12日起至107年12月
21 11日止，向被上訴人承租系爭房地，雙方簽立之租賃契約第
22 14條第6款約定如承租人將標的物全部或部分轉租者，出租
23 人得隨時終止契約，有租賃契約可稽（本院卷第115至124頁
24 及不爭執事項第(二)點）。嗣上訴人與佳樂福公司共同參與被
25 上訴人於107年9月27日辦理系爭房地標租之公開招標，並領
26 取包含租賃契約樣本等投標文件，租賃契約樣本第7條第6款
27 亦有相同禁止轉租約定，有開標會議紀錄、財物出租公告、
28 不動產投標須知、租賃契約樣本可證（本院卷第127至131、
29 197、199、205至213、215至227頁），足見上訴人自始知悉
30 被上訴人為系爭房地之管理機關，其將系爭房地出租予得標
31 之佳樂福公司後，佳樂福公司不得將之轉租第三人占有使

01 用。

02 2. 被上訴人於107年10月19日與佳樂福公司簽立系爭租約後，
03 上訴人旋於107年10月25日與佳樂福公司簽立合作經營契
04 約，再與日東公司簽立合作經營合約，輾轉將系爭房地轉租
05 予日東公司。被上訴人於107年12月12日將系爭房地點交予
06 佳樂福公司，再經佳樂福公司、上訴人依序點交予日東公司
07 直接占有，有點交紀錄、點交契約書及店面點交合約可佐
08 （本院卷第65頁，原審卷第239、277頁），可見上訴人係基
09 於其與佳樂福公司、日東公司間債權契約關係而間接占有系
10 爭房地，惟佳樂福公司依系爭租約乃不得轉租系爭房地，則
11 上訴人基於其與佳樂福公司間債權契約而占有，顯無從對抗
12 被上訴人。是被上訴人主張上訴人在系爭期間間接占有使用
13 系爭房地係無權占有，自屬可採。

14 3. 上訴人雖抗辯其自始無直接占有使用系爭房地之行為與意願
15 云云，然依前述系爭房地點交歷程，上訴人有間接占有系爭
16 房地之事實，復參以合作經營契約第3點約定，上訴人係以
17 每月租金24萬5000元向佳樂福公司承租系爭房地，而合作經
18 營合約第3點卻約定上訴人以每年14個月合計343萬元租金出
19 租日東公司，且須於每年12月12日前先行支付1年租金（本
20 院卷第63頁，原審卷第183頁），益徵上訴人自始有就系爭
21 房地占有使用收益之情事，至其所辯日東公司於111年起即
22 未給付租金云云，縱然屬實，僅係日東公司對其有債務不履
23 行，與其占有使用收益系爭房地核屬二事，且無解於上訴人
24 在系爭期間無權占有系爭房地之認定，是上訴人上開所辯顯
25 非可取。

26 4. 上訴人再辯以其向佳樂福公司承租系爭房地後，再轉租予日
27 東公司，被上訴人自始未為反對意思云云，惟上訴人無法證
28 明被上訴人知悉上開情事（本院卷第152頁），況被上訴人
29 於原審起訴之初，尚不知上訴人間接占有之情事，迄至日東
30 公司陳稱係向上訴人承租，並提出合作經營合約後，被上訴
31 人始追加上訴人為被告，有民事起訴狀、言詞辯論筆錄、日

東公司答辯狀及民事追加被告、更正聲明狀可參（原審卷第7至10、170、177至183、241至245頁），足認並無上訴人上開所辯情事。是上訴人既無法舉證證明其有正當之占有權源，則被上訴人主張上訴人於系爭期間無權占有系爭房地，核屬可採。

(二)上訴人另辯稱其於系爭期間占有系爭房地，係民法第943條第1項、第944條、第952條規定之善意占有人云云，為被上訴人否認，經查：

1. 次按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。前項推定，於下列情形不適用之：一、占有已登記之不動產而行使物權。二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人。；又善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益；又善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人，民法第943條、第952條、第959條第1項分別定有明文。復按民法第943條第1項之規定，乃基於占有之本權表彰機能而生，並非具有使占有人取得權利之作用，該規定之旨趣在於免除占有人關於本權或占有取得原因之舉證責任，並非使占有人因而取得本權或其他權利。而同法第944條第1項規定「占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有」，固推定占有人以所有之意思而占有，然當事人並非不得舉證推翻該法律上之推定（最高法院111年度台上字第2629號判決要旨參照）。
2. 承上所述，上訴人自始知悉被上訴人為系爭房地之管理機關，其將之出租予佳樂福公司後，佳樂福公司不得轉租，上訴人仍與佳樂福公司簽立合作經營契約，該契約第4條同樣約定上訴人不得再轉租（本院卷第63頁），上訴人卻與日東公司簽立合作經營合約再為轉租，而上訴人與日東公司簽約當時，兩公司之法定代理人均為雷隆程，兩公司於原審及本院亦不爭執上開契約之性質為租賃契約（見本院卷第63、90頁，原審卷第183至185、266頁），足證上訴人自始知悉佳樂福公司不得轉租系爭房地，卻仍向其承租，顯係故意違反

01 系爭租約禁止轉租之約定，亦即上訴人自始知悉其無占有本
02 權。

- 03 3. 再參以日東公司於111年9月8日寄予上訴人之存證信函記
04 載：「…臺端與本人就…系爭房地訂有租賃關係存在，臺端
05 並於一、民國111年2月11日系爭房地租賃屆期時，臺端告知
06 本人將向交通部臺灣鐵路局續租系爭房地，故與本人就系爭
07 房地可再繼續租賃兩年…若臺端於111年9月15日前臺端無法
08 提供與臺灣鐵路局有效合約書，本公司將終止與臺端之租賃
09 合約…」等語（原審卷第203至205頁），可徵上訴人確知被
10 上訴人與佳樂福公司間系爭租約於111年2月11日屆期終止，
11 卻仍於系爭期間繼續將系爭房地轉租日東公司而間接占有，
12 依民法第959條規定上訴人在系爭期間係惡意占有人。是上
13 訴人辯稱其為善意占有人，殊無可採。

14 (三)上訴人另抗辯其未受有利益，與被上訴人所受損害間欠缺因
15 果關係云云。惟查：

- 16 1. 末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條本文定有明文。又無權占有他人土地，
18 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其依不當
19 得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利
20 益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以
21 對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高
22 法院92年度台上字第324號判決要旨參照）。
- 23 2. 上訴人固主張其給付與佳樂福公司之租金，與日東公司約定
24 之租金數額相同，其未受有利益云云，並提出給付月租金之
25 匯款資料為憑（本院卷第167至179頁）。然無權占有他人房
26 地，本獲有相當租金之利益，此為社會通念，況被上訴人係
27 以每月租金22萬8000元出租予佳樂福公司（不爭執事項第(四)
28 點），上訴人以每月租金24萬5000元向佳樂福公司承租後，
29 以每年租金343萬元再轉租予日東公司，且須於每年12月12
30 日前先行支付1年租金，已見前述，換算每月租金為28萬583
31 3元（計算式： $3,430,000 \div 12 = 285,833.33$ ，元以下四捨五

入），並有日東公司提出給付年租金之本行支票申請書代收入傳票、匯款資料可參（原審卷第216、217頁），可知上訴人轉租系爭房地予日東公司，除取得高於其給付佳樂福公司及佳樂福公司給付予被上訴人之租金外，尚享有預收年租金之利益，縱有上訴人所辯日東公司於111年起未給付租金之情，僅係日東公司對其有債務不履行，與其無權占有使用收益系爭房地核屬二事。是上訴人上開所辯，顯非可採。

3. 被上訴人主張上訴人於系爭期間無權占有系爭房地，並受有相當租金之不當得利，與其所受損害間有因果關係。從而，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人按其與佳樂福公司約定之每月租金22萬8000元給付系爭期間之相當租金不當得利185萬3420元，為有理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，於本院減縮請求上訴人給付185萬3420元，為有理由，應予准許。從而，原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並命其與佳樂福公司、鄭志宏、日東公司負不真正連帶給付責任，暨依兩造聲請分別為准、免假執行之宣告，核無不合。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。另被上訴人業已減縮上開請求金額，爰由本院將原判決主文第4項關於命上訴人給付金額及第9項命上訴人反擔保金額分別減縮如主文第三、四項所示，併予敘明。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂
法 官 陳彥君
法 官 黃欣怡

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
10 書記官 卓雅婷