

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第346號

上訴人 沈玉珍

沈玉英

沈永強

共同

訴訟代理人 王泓鑫律師

被上訴人 臺北市市場處

法定代理人 黃宏光

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店鋪等事件，上訴人對於中華民國111年1月14日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第349號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24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。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人於民國113年7月18日變更代表人為黃宏光，茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷四第21頁），並提出臺北市政府於同日發文之派令為憑（見本院卷四第25至26頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、原判決判命原審被告聚寶成實業股份有限公司（下稱聚寶成公司）及上訴人沈玉珍、沈玉英、沈永強（下合稱沈玉珍3人）應返還店鋪予被上訴人，並應對被上訴人負返還不當得利之不真正連帶給付責任，聚寶成公司及沈玉珍3人提起上訴後，聚寶成公司於本院具狀撤回上訴（見本院卷一第187頁），沈玉珍3人所提非基於其個人關係之抗辯亦無理由（詳後述），訴訟標的對聚寶成公司無合一確定之必要，其

01 等上訴效力不及聚寶成公司，爰不列聚寶成公司為上訴人，
02 附此敘明。

03 貳、實體方面：

04 一、被上訴人主張：伊於107年1月1日與聚寶成公司簽立臺北地
05 下街商場店鋪使用契約（下稱107年租約），將臺北地下街
06 商場雜項區第94至108店號之店鋪（下稱各店號店鋪）出租
07 予聚寶成公司，租期自107年1月1日起至109年12月31日止。
08 聚寶成公司將其中第104號、第107號店鋪分配予其股東沈玉
09 英、沈玉珍使用，第105號店鋪（下與第104號店鋪、第107
10 號店鋪合稱系爭店鋪）則由其股東沈玉珍、沈永強使用。嗣
11 107年租約期滿後，聚寶成公司於109年12月17日與伊續簽臺
12 北地下街商場店鋪使用契約（下稱109年租約），已無包括
13 系爭店鋪，聚寶成公司依約應於107年租約屆期15日內搬遷
14 完畢、返還系爭店鋪予伊，惟系爭店鋪迄今仍遭沈玉珍3人
15 無權占用，其等無法律上原因取得相當於租金之使用利益，
16 致伊受有損害，爰依民法第767條第1項規定，求為命(一)沈玉
17 珍、沈玉英應將第104號、第107號店鋪騰空返還予伊；(二)沈
18 玉珍、沈永強應將第105號店鋪騰空返還予伊。另依民法第1
19 79條或第184條第1項前段規定，請求(一)沈玉珍、沈玉英各應
20 給付伊新臺幣（下同）47萬1,377元及均加計自111年1月5日
21 起算之法定遲延利息；(二)沈玉珍、沈永強各應給付伊23萬1,
22 221元，及均加計自111年1月5日起算之法定遲延利息；(三)沈
23 玉珍、沈玉英各應自110年12月1日起至騰空返還第104號店
24 鋪之日止，按月於每月末日給付伊2萬2,021元，並加計自各
25 期應給付日翌日起算之法定遲延利息；(四)沈玉珍、沈永強各
26 應自110年12月1日起至騰空返還第105號店鋪之日止，按月
27 於每月末日給付伊2萬2,021元，並均加計自各期應給付日翌
28 日起算之法定遲延利息。(五)沈玉珍、沈玉英各應自110年12
29 月1日起至騰空返還第107號店鋪之日止，按月於每月末日各
30 給付伊2萬2,872元，並均加計自各期應給付日翌日起算之法
31 定遲延利息；前開(一)至(五)之金錢請求，如其中任一為給

01 付，他人於給付數額之範圍內免為給付義務之判決（原審就
02 上開部分為沈玉珍3人敗訴之判決，其等提起上訴，其餘未
03 繫屬本院者，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

04 二、沈玉珍3人則以：沈玉珍、沈玉英之父母即訴外人沈富鏗、
05 沈王白領，及訴外人陳瑪莉、張陳瑪蓮（下合稱沈富鏗4
06 人）均為中華商場之原承租戶，嗣臺北市政府欲拆除中華商
07 場安置原承租戶，沈富鏗4人於81年10月20日辦理申請安置
08 於地下街並領取救濟金50萬元時，與臺北市政府達成債之更
09 改合意，即將其等間原以中華商場間位為租賃標的之租約改
10 以臺北地下街店鋪為租賃標的。縱認斯時尚未達成債之更改
11 之合意，被上訴人至遲於88年8月24日完成安置戶配租時，
12 已與包括沈富鏗4人在內之安置戶成立臺北地下街店鋪之租
13 賃契約，沈富鏗4人已將租賃權轉讓伊等，由伊等為承租人
14 占有使用系爭店鋪，聚寶成公司則係為被上訴人代收租金之
15 履行輔助人。又倘兩造間未成立租賃契約，伊等透過被上訴
16 人設計之店鋪安置所生私法形式給付行政關係，亦有民法第
17 941條所稱「其他類似法律關係」之占有權源；被上訴人店
18 鋪安置之行政任務既未終了，其任意不與伊等續訂租約，自
19 有違誠信原則，且屬濫用權利等語，資為抗辯。並上訴聲
20 明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
21 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

22 三、查系爭店鋪完工後，首次與臺北市政府簽立「臺北市○○路
23 地下街商場店鋪租賃契約書」，承租人為聚寶成公司；聚寶
24 成公司與被上訴人所簽立之107年租約，於109年12月31日屆
25 期，聚寶成公司於109年12月17日與被上訴人續簽109年租
26 約，租賃標的已無包括系爭店鋪；沈玉珍、沈玉英對第104
27 號、第107號店鋪，沈玉珍、沈永強對105號店鋪，自110年1
28 月16日起迄今均有實際占有使用等事實，為兩造所不爭執
29 （見本院卷二第66至68頁、卷五第270頁），堪認為真正。

30 四、被上訴人請求沈玉珍3人返還系爭店鋪部分：

31 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有權者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段及中段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其
03 事實有舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條規定即明。所
04 有人以無權占有為原因，請求占有人返還所有物之訴，所有
05 人如已證明由占有人占有之事實，則應由占有人就其占有具
06 有正當權源之有利事實證明之，如不能證明，應認所有人之
07 請求為有理由。

08 (二)經查：

09 1.按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，故租賃契
10 約已具體載明承租人者，即應依該記載認定承租人為何人。
11 查107年租約已具體載明被上訴人將臺北地下街商場雜項區
12 第94至108店號等店鋪出租予聚寶成公司等情（見原審卷一
13 第98頁至108頁）；且系爭店鋪完工後，首次與臺北市政府
14 簽立「臺北市○○路地下街商場店鋪租賃契約書」之承租人
15 為聚寶成公司乙節，亦為兩造所不爭（見本院卷二第67、68
16 頁）；輔以臺北市政府於89年8月14日發函通知減免臺北地
17 下街店鋪租金之對象亦係承租人聚寶成公司（見原審卷一第
18 335、337頁），堪認被上訴人於系爭店鋪完工後至簽立107
19 年租約期間，均係以聚寶成公司為承租人，出租包括系爭店
20 鋪在內之地下街店鋪。沈玉珍3人辯稱聚寶成公司僅為被上
21 訴人代收系爭店鋪租金之履行輔助人，而非承租人云云，自
22 難採信。

23 2.沈玉珍3人另辯稱：沈富鏗4人於81年10月20日辦理申請安置
24 於地下街並領取救濟金50萬元時，與臺北市政府達成債之更
25 改合意，即將原以中華商場間位為租賃標的之租約改以臺北
26 地下街店鋪為租賃標的云云。惟按所謂債之更改，乃當事人
27 間互相同意以新債務替代舊債務之契約；債之更改中關於債
28 之標的更改，係指債權人與債務人約定，由債務人負擔新債
29 務，以消滅舊債務為目的之契約。又意思表示不論是明示或
30 默示，均須表意人有發生一定法律效果之內部主觀意思，倘
31 表意人欠缺效果意思之表示，難認已為意思表示。查沈玉珍

3人固稱被上訴人以被證10之函文為要約，沈富鏗4人則配合辦理申請地下街安置並領取救濟金50萬元而為承諾，其等即達成改以臺北地下街店鋪為租賃標的之債之更改合意云云（見本院卷二第7至8頁、卷三第76頁、卷五第80頁）。惟被證10函文乃臺北市政府捷運工程局於81年10月14日發函通知沈富鏗4人：「……因台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規定者，以優先配售國宅列入等候名冊方式外，尚可選擇專案國宅（以上各種安置任選一種）。另外並發給救濟金新臺幣五十萬元整，以資補助」等語（見原審卷一第237頁），核其內容僅係單純向沈富鏗4人表明中華商場原承租戶得選擇以地下街配租或配售國民住宅等方式安置，無從認作臺北市政府已有明示或默示向沈富鏗4人表達欲改以出租臺北地下街店鋪替代原出租中華商場間位之舊租約之效果意思。且沈玉珍3人提出之申請書、造冊表，僅見沈富鏗、沈王白領配合辦理申請地下街安置及領取救濟金50萬元乙情（見原審卷二第439至445頁），亦無法推認其等前開行為即有消滅原以中華商場間位為標的之租賃契約舊債務，而改以臺北地下街店鋪為租賃標的物為承諾之表意。至沈玉珍3人提出被證83至86之臺北市政府捷運工程局79年5月11日中華商場現租戶安置計畫綱要、黃大洲的人生傳奇文章之節本、行政院公共建設督導會報第9次會議紀錄節本及臺北市政府財政局中華商場管理小組80年6月20日函文等書證，均僅能推知臺北市政府當時對於自動遷出之中華商場承租戶計畫優先給予地下街配租或依規定配售國民住宅為安置措施等情（見原審卷二第383至393頁），無從單憑此等證據資料認定臺北市政府日後採取出租臺北地下街店鋪之私法手段，已確立係以債之更改之方式，與原承租戶合意消滅中華商場間位之租賃契約舊債務，改以臺北地下街店鋪為標的與個別承租戶訂立新租約。況依沈玉珍3人提出之被證153，亦見沈富鏗4人原與臺北市政府成立之中華商場間位租賃契約租期於82年4月30日即已

01 屈至（見原審卷三第467頁）；另被證154即臺北市政府於82
02 年5月14日發函陳瑪莉、張陳瑪蓮之函文，亦表明其等申請
03 配租之標的為「中華路地下街」……俟中華路地下街興建完
04 成後，方由主管機關另案通知辦理配租手續等情（見原審卷
05 三第469頁），則沈富鏗4人就中華商場間位之原租約本將於
06 82年4月底屆期而消滅，且其等於81、82年間申請地下街配
07 租時，臺北地下街尚未興建完成，臺北地下街配租店鋪亦有
08 區分○○路、○○路地下街等不同區塊，斯時尚無法特定沈
09 富鏗4人日後承租之標的物為何區塊之店鋪，又系爭店鋪位
10 於○○路地下街，與陳瑪莉、張陳瑪蓮於81、82年間申請配
11 租之中華路地下街不同，益證沈富鏗4人配合辦理申請地下
12 街安置時，未與臺北市政府就租賃標的物等必要之點達成債
13 之更改之租賃合意。

14 3.沈玉珍3人復辯稱被上訴人至遲於88年8月24日完成安置戶配
15 租時，已與包括沈富鏗4人在內之原承租戶成立臺北地下街
16 店鋪之租賃契約云云。經查：

17 ①參諸沈玉珍3人提出之被證17，即被上訴人於88年7月2日公
18 告臺北市○○路地下街商場聯合經營安置作業程序，內容係
19 將安置對象即○○路地下街810戶安置戶，按安置作業分為
20 三階段辦理配租，配租程序第一點記載「符合各階段區塊編
21 定人數之聯合經營團體，由代表人檢附申請書、所有申請人
22 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
23 本、印章，於各階段各梯次規定時間內向本處辦理配租申請
24 登記」等情，且將安置戶劃分區塊，其中雜項區第94至108
25 號店鋪（包含系爭店鋪在內）安置戶達70戶，配租登記之申
26 請書亦載有：「本人……業經本府核准安置於○○路地下街
27 商場，自願共同組織聯合經營團隊……請准辦理○○路地下
28 街商場店鋪配租登記」等語（見原審卷一第307、309、31
29 3、317頁）；佐以沈玉珍、沈玉英於本院陳明：被上訴人向
30 安置戶表示安置戶長期委託經營不會影響安置戶與被上訴人
31 的租賃關係（被證15，原審卷一第303頁），也就是聯合經

營不會影響安置戶與被上訴人的租賃關係，安置戶依被上訴人88年7月2日公告辦理配租（被證16，原審卷一第307至311頁），沈富鏗代理70戶個別安置戶，於88年8月5日向被上訴人辦理配租完成……因為被上訴人告訴伊等說要聯合經營，伊等是為了要聯合經營才找70個安置戶等語（見本院卷三第77、78頁），足徵沈富鏗4人於88年間辦理安置戶配租時，已明知被上訴人係要求承租戶組成聯合經營團體，方與該團體訂立○○路地下街商場店鋪之租賃契約。

- ②又被上訴人於89年1月29日以臺北市政府（89）府建市字第8901331900號函訂頒「臺北市○○路地下街出租管理暫行要點」（下稱系爭要點），系爭要點第3點第1項明定：「店鋪承租人：指依地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商業登記或公司登記後，與本府簽訂租賃契約之獨資商號、合夥或公司」（見原審卷三第29、33、39頁）；輔以臺北捷運公司91年8月2日簽文中所載市場管理處之意見：「由於原中華商場承租戶僅擁有地下街店鋪12平方公尺之承租權利，在彼此經營理念互異，且意見分雜之情況下，侷限各該店鋪承租戶，須得自行合作經營，有其實際執行之困難，而為促進商場繁榮，及引進組織化之管理方式，承租戶與其他營業廠商聯合經營勢在必行」等語（見原審卷一第351頁），足見臺北市政府本於經營管理目的之考量，僅與成立獨資商號、合夥或公司之配租權人簽訂臺北地下街店鋪租賃契約，方訂頒系爭要點作為臺北地下街店鋪租賃權利義務關係之依據。又依沈玉珍、沈玉英所陳：89年3月8日聚寶成公司與臺北市政府就系爭店鋪簽訂租賃契約，聚寶成公司於89年3月下旬寄存證信函給沈富鏗4人表示公司成立倉促，已經為其等代墊股金，並且依照系爭要點與市政府簽約等情（見本院卷三第79頁）；佐以聚寶成公司於90年4月11日、同年5月16日依序函知被上訴人其公司原股東沈富鏗之股權變更前、後為4,286股、1,429股，原股東沈王白領之股權變更前、後為2,857股、1,428股，沈玉英、沈玉珍均原由

01 0股分別變更為2,857股、1,429股；原股東陳瑪莉、張陳瑪
02 蓮之股權均由2,857股變更為0股，沈玉英、沈玉珍則分別增
03 加至5,714股、4,286股等情（見原審卷三第277、287頁），
04 沈玉珍、沈玉英復稱：被上訴人於87年5月13日發函沈富鏗
05 等人，表示承租權可以轉讓，同年8月5日之後才確定店舖是
06 104號、105號店舖，所以沈富鏗、陳瑪莉、張陳瑪蓮將104
07 號店舖承租權轉讓給沈玉珍、沈玉英，陳瑪莉、張陳瑪蓮將
08 105號店舖承租權轉讓給沈玉珍、沈玉英，後來沈玉英再轉
09 讓其權利給沈玉珍，沈玉珍之後又將其權利的一部分給沈永
10 強，107號店舖為沈富鏗將承租權轉讓給沈玉英，後來沈玉
11 英又全部轉讓給沈玉珍，由沈玉珍繼續占用107號店舖等語
12 （見本院卷一第155頁），堪認沈玉珍3人於聚寶成公司開始
13 與被上訴人簽立包括系爭店舖在內之店舖租賃契約後，已得
14 知依系爭要點之規定，應由聚寶成公司為承租人與被上訴人
15 簽訂地下街店舖租約，其等亦透過加入或轉讓聚寶成公司股
16 權之方式，取得或讓與經營、使用系爭店舖之權利。是綜前
17 各情，參互以觀，系爭店舖完工後，被上訴人出租包括系爭
18 店舖在內之地下街店舖均係以聚寶成公司等聯合經營團體為
19 承租人之方式簽立租賃契約，此亦為沈玉珍3人所明知，其
20 等辯稱被上訴人於88年8月24日完成安置戶配租時，係與包
21 括沈富鏗4人在內之原承租戶個別成立系爭店舖租約，聚寶
22 成公司僅係為被上訴人代收租金之履行輔助人云云，要無可
23 採。

24 ③沈玉珍3人另辯稱○○路地下街商場係以安置原中華商場部
25 分承租戶為目的，減免安置戶租金係為達照顧安置戶之目
26 的，故租賃契約應存在於安置戶與被上訴人間云云。然查，
27 臺北市政府為優待中華商場拆除之原承租戶而給予其等選擇
28 以地下街配租或配售國民住宅等方式安置，業經認定如前，
29 且臺北市政府為使地下街經營成功，避免配租地下街之810
30 戶安置戶初期經營困難而給予租金減免之優惠乙情，有被上
31 訴人減免租金簽呈可佐（見本院卷一第277、280頁）；且被

上訴人於87年10月6日召開之中華商場承租戶安置○○路地下街第二次安置說明會會議紀錄載明：「市場處說明：(1)地下街為市府建設，市府係依市有土地出租租金計算基準計算店鋪房地租」（見原審卷一第333頁），足見臺北地下街乃臺北市政府之公有建設，臺北市政府為使臺北地下街經營成功，並解決中華商場拆遷之承租戶初期經營地下街店鋪適應困難，方給付安置戶申請配租之選擇及於配租初期給付租金減免之福利措施。又依沈玉珍、沈玉英所陳：89年1月11日臺北市市場處發函通知安置戶，說伊等租金減免了，第1、2年不用繳交租金，第3年租金5折，第4年租金8折，之後不打折，以全額計算。全額指以市有土地出租租金計算基準計算租金，第3年起，臺北市政府說聚寶成公司是對口單位……等語（見本院卷二第485頁）；復衡以聚寶成公司於地下街店鋪完工後，與被上訴人簽立租用系爭店鋪在內之地下街店鋪租約至簽立107年租約期滿時（即109年12月31日），已歷經數次續約、歷時20餘年，系爭店鋪營運現狀應與88、89年間地下街開始經營之初期情形有別，被上訴人實無扶助安置戶適應地下街初期經營困難之必要，地下街租金減免之福利政策與被上訴人係以聚寶成公司為對象簽立租賃契約亦屬二事，沈玉珍3人辯稱被上訴人給予配租地下街安置戶減免租金之福利，故應與系爭店鋪使用人沈玉珍3人成立租賃契約云云，要不可採。又被上訴人係為便於經營管理之目的，依系爭要點與聚寶成公司簽立包括系爭店鋪在內之地下街店鋪租賃契約，系爭店鋪實際上由沈玉珍3人占有使用等情，業經認定如前，則沈玉珍3人於系爭店鋪完工後親自參與點交系爭店鋪乙節，縱可認為真，亦無影響系爭店鋪之租賃契約自始存在於聚寶成公司與被上訴人間之認定，沈玉珍3人另聲請本院調取其餘60間店鋪之水電工程點交清冊、裝修工程點交清冊以證明其提出之抗辯事實，自無調查之必要，附此敘明。

4. 沈玉珍3人再辯稱被上訴人設計之店鋪安置乃私法形式給付

行政關係，其等即有民法第941條所稱「其他類似法律關係」之占有權源；且被上訴人店鋪安置之行政任務尚未終了，其任意不與伊等續訂租約，違反比例原則、過度禁止原則、平等原則等憲法原則，亦有違誠信原則，且屬濫用權利云云。惟按行政機關代表國庫出售或出租公有財產，並非行使公權力對外發生法律上效果之單方行政行為，即非行政處分，而屬私法上契約行為，不因行政機關與承租人簽訂之契約形式上以行政契約為名而有異（最高行政法院110年度抗字第87號裁定、最高行政法院113年度抗字第82號裁定意旨參照）；又法律既未對行政機關之手段選擇加以規制，行政機關自得依個案自由選擇依公法或私法手段達成行政任務（最高行政法院109年度裁字第991號裁定意旨參照）。查臺北市政府於78年8月間為興建捷運，擬拆遷中華商場，提出由中華商場承租戶配租臺北地下街或配售市府國有住宅等安置計畫，被上訴人於88年間公告810戶○○路地下街安置戶須以聯合經營團體方式申請配租，並於89年間1月29日訂頒系爭要點規定店鋪承租人應為獨資商號、合夥或公司等情，有臺北市政府捷運工程局79年5月11日安置計畫綱要、行政院公共建設督導會報80年5月9日會議紀錄、臺北市市場管理處公告及系爭要點在卷為憑（見原審卷二第385頁、第389至391頁、原審卷一第307頁、原審卷三第29、33、39頁），且沈富鏗4人為中華商場拆遷安置戶，均選擇以申請地下街安置方式並領取救濟金50萬元，系爭店鋪完工後，即以聚寶成公司為承租人與臺北市政府簽立「臺北市○○路地下街商場店鋪租賃契約書」，包括承租系爭店鋪在內之107年租約亦係聚寶成公司與被上訴人所簽立等事實，為兩造所不爭（見本院卷二第66至68頁），則沈富鏗4人選擇配租地下街之安置方式後，由聚寶成公司為承租人向被上訴人承租包括系爭店鋪在內之地下街店鋪而簽立租賃契約，其名稱縱為「臺北市臺北地下街商場店鋪使用行政契約」，然該出租公有財產之行為乃臺北市政府以私法手段達成其行政任務所為，該租

01 賃契約性質為私法契約，此亦為沈玉珍3人所不爭（見本院
02 卷二第206至207頁）。則被上訴人出租系爭店鋪之權利義務
03 關係自應依該私法法律關係決之。觀諸107年租約第2條、第
04 21條約定記載，聚寶成公司之使用人、受僱人或其他經其允
05 許使用本契約使用標的（即包括系爭店鋪在內之地下街店
06 鋪）之人僅得經營被上訴人核定之營業項目，違反者被上訴
07 人得請求違約金，並得終止契約，且契約屆期、終止或解除
08 後，契約關係即行消滅，除經被上訴人書面同意外，聚寶成
09 公司應將使用標的回復原狀返還被上訴人等情（見原審卷一
10 第98、105頁）；系爭要點第13點亦明定：租期屆滿，租賃
11 關係消滅，……店鋪承租人有有意續租者，應於租期屆滿3個
12 月前提出續租申請並經被上訴人同意後另訂契約等語（見原
13 審卷三第40頁），足見被上訴人於出租系爭店鋪時，已與承
14 租人聚寶成公司約明租期屆滿後，應得被上訴人同意始得續
15 訂租約，被上訴人並無依契約或依法令須與聚寶成公司就系
16 爭店鋪締結租賃契約之義務。況被上訴人現已無扶助中華商
17 場安置戶適應地下街初期經營困難之必要，復已持續出租系
18 爭店鋪予聚寶成公司長達20餘年，業經說明如前，被上訴人
19 採取締結租賃契約之私法手段，本得依其意志自主決定「締
20 約與否」、「締約對象」及「締約內容」，此屬憲法所保障
21 「私法自治」及「契約自由」範疇，核無違反比例原則、過
22 度禁止原則或平等原則之情。至沈玉珍雖曾於98年間另成立
23 大英國際實業有限公司（下稱大英公司），欲向被上訴人申
24 請承租包括系爭店鋪在內之地下街店鋪，並取得聚寶成公司
25 之同意（見原審卷三第239至247、251頁），然配租地下街
26 之安置戶高達810戶，被上訴人係為經營管理之便利，方制
27 訂系爭要點，而與聚寶成公司等公司簽立地下街店鋪之租賃
28 契約，此為沈玉珍3人所明知，業經認定如前，且系爭店鋪
29 亦持續以此模式締約至107年租約屆滿時止，則聚寶成公司
30 縱同意分割出大英公司或同意沈玉珍3人成立其他經營團
31 體，除係其等間之內部關係，被上訴人無受其拘束之理外，

01 被上訴人基於管理風險、成本之考量而拒絕與聚寶成公司以
02 外之團體締約，亦難認違反比例原則、平等原則、誠信原則
03 或有濫用權利之情。是107年租約於109年12月31日屆期後，
04 聚寶成公司於109年12月17日與被上訴人續簽之109年租約，
05 租賃標的已無包括系爭店鋪，既經認定，則沈玉珍3人已無
06 因合法承租人聚寶成公司之允許使用而取得占用系爭店鋪之
07 正當權源。被上訴人亦核無因法令或107年租約約定而必須
08 與聚寶成公司續訂系爭店鋪租賃契約之情，沈玉珍3人辯稱
09 伊等因私法形式給付行政關係而取得占有權源，被上訴人不
10 與伊等續訂租約，有違比例原則等憲法原則、誠信原則，且
11 屬濫用權利等節，均無足取。

12 (三)基上，沈玉珍、沈玉英占用第104號、第107號店鋪，沈玉
13 珍、沈永強占用105號店鋪迄今，未舉證證明有何占有之正
14 當權源，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求其等騰空
15 返還系爭店鋪，即屬有據，應予准許。

16 五、被上訴人請求沈玉珍3人負不當得利返還責任部分：

17 被上訴人依民法第179規定，請求沈玉珍3人給付如聲明所示
18 之不當得利本息部分，業經原審判決於事實及理由欄貳、
19 四、(三)2.項下詳予論述（見本院卷一第32至33頁），本院此
20 部分之意見與原審判決相同，茲依民事訴訟法第454條第2項
21 前段規定引用之。準此，被上訴人依民法第179條規定，請
22 求上訴人給付如前開聲明所示之金錢給付，亦屬有據，應予
23 准許。

24 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求(一)沈玉
25 珍、沈玉英應將第104號、第107號店鋪騰空返還予伊；(二)沈
26 玉珍、沈永強應將第105號店鋪騰空返還予伊。另依民法第1
27 79條規定，請求(一)沈玉珍、沈玉英各應給付伊47萬1,377元
28 及均加計自111年1月5日起算之法定遲延利息；(二)沈玉珍、
29 沈永強各應給付伊23萬1,221元，及均加計自111年1月5日起
30 算之法定遲延利息；(三)沈玉珍、沈玉英各應自110年12月1日
31 起至騰空返還第104號店鋪之日止，按月於每月末日給付伊2

萬2,021元，並加計自各期應給付日翌日起算之法定遲延利息；(四)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伊2萬2,021元，並均加計自各期應給付日翌日起算之法定遲延利息。(五)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，按月於每月末日各給付伊2萬2,872元，並均加計自各期應給付日翌日起算之法定遲延利息；前開(一)至(五)之金錢請求，如其中任一人為給付，他人於給付數額之範圍內免為給付義務，均有理由，應予准許。從而，原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，即無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 19 日
民事第十二庭

審判長法 官 沈佳宜

法 官 翁儀齡

法 官 陳 瑜

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 114 年 11 月 19 日
書記官 王韻雅