

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第725號

上訴人 日東創意有限公司

法定代理人 張邦城

訴訟代理人 黃諶蓉律師

被上訴人 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 杜微

訴訟代理人 龔維智律師

複代理人 黃品衛律師

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，被上訴人減縮訴之聲明，本院於113年11月13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、程序方面：

一、按法人因合併而消滅者，訴訟程序在因合併而設立或合併後存續之法人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第169條第1項定有明文。又國家機關有處理該機關私法上事項之權，為符合設機關分掌業務之旨，以利訴訟之實施，自有當事人能力。而國家機關因裁撤或改組而不存在者，其性質與法人因合併而消滅者相類，故其訴訟程序宜類推適用同條項

01 規定，在承受其業務之機關或單位承受其訴訟以前當然停
02 止。而上述承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
03 明，為民事訴訟法第175條第1項所明定。查交通部臺灣鐵路
04 管理局（下稱臺鐵管理局）於民國113年1月1日改制為國營
05 臺灣鐵路股份有限公司（下稱臺鐵公司），並已完成公司登
06 記，依國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例第3條第2項規
07 定，臺鐵管理局及其所屬機構（包含原被上訴人臺鐵管理局
08 貨運服務總所臺北貨運服務所）原辦理之各項業務，均由臺
09 鐵公司概括承受辦理；另依交通部112年12月4日交運字第11
10 21232273號函示，臺鐵管理局及其所屬機構現有之訴訟、非
11 訟及債權憑證等相關事件，自113年1月1日起全數由臺鐵公
12 司概括繼受，故臺鐵公司於113年4月26日依民事訴訟法第17
13 5條第1項規定具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、
14 經濟部商工登記公示資料查詢服務、交通部112年12月4日交
15 運字第1121232273號函等件可稽（本院卷第129至134頁），
16 其聲明承受訴訟，於法有據，應予准許，合先敘明。

17 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
18 但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44
19 6條第1項但書、第255條第1項第3款分別定有明文。查被上
20 訴人於原審起訴請求上訴人應給付被上訴人自111年2月12日
21 起至10月15日止，按月以新臺幣（下同）22萬8,000元計算
22 相當於租金之不當得利共185萬3,984元，嗣於本院審理時減
23 縮請求金額為185萬3,420元（本院卷第202頁），核屬減縮
24 應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

25 貳、實體方面：

26 一、被上訴人起訴主張：坐落臺北市○○區○○段0○段○000地
27 號土地，及其上同段第2474、2475建號建物即門牌號碼臺北
28 市○○區○○○街0○0號、3之3號房屋（下合稱系爭房地）
29 為國家所有，伊為系爭房地管理機關，原審被告佳樂福股份
30 有限公司（下稱佳樂福公司）於107年10月19日邀原審被告
31 鄭志宏（下以姓名稱之）為連帶保證人向伊承租系爭房地，

01 約定租期自107年12月12日起至111年2月11日止，每月租金2
02 2萬8,000元，並簽定系爭房地之租賃契約（下稱系爭租約）
03 ，租期屆滿或契約終止翌日，佳樂福公司應即遷出，將系爭
04 房地恢復原狀或伊同意之狀態，會同伊點交無誤後交還，並
05 付清租金、違約金等一切費用。系爭租約於111年2月11日期
06 滿，佳樂福公司自111年2月12日起已無法律上原因占有系爭
07 房地。詎佳樂福公司於107年10月25日與原審被告上城建設
08 股份有限公司（下稱上城公司）簽立合作經營契約書（下稱
09 上城公司合作契約），將系爭房地轉租予上城公司，上城公
10 司於同日再與上訴人簽立合作經營合約書（下稱日東公司合
11 作合約），將系爭房地轉租予上訴人，合作期間均約定自10
12 7年12月12日起至113年2月11日止，並開設「CAFE de GEA A
13 R」咖啡廳營業，由上訴人直接占有使用系爭房地，上訴人
14 於111年10月15日將系爭房地返還予上城公司，上城公司於
15 同日再點交予佳樂福公司，佳樂福公司再將系爭房地交予鄭
16 志宏占有經營天天一杯咖啡專賣店（下稱系爭咖啡專賣店，
17 由鄭志宏獨資）。上訴人自111年2月12日起至10月15日止，
18 無權占有系爭房地，爰依民法第179條規定，請求上訴人返
19 還相當於租金之不當得利185萬3,420元等語。原審為上訴人
20 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人之答辯聲
21 明：上訴駁回。至於原審判決駁回被上訴人其餘請求及被上
22 訴人於二審減縮應受判決事項之聲明部分，均不在本院審理
23 範圍，茲不贅述。

24 二、上訴人則以：伊自104年底向上城公司承租系爭房地，迨至
25 被上訴人於111年3月15日提起本件訴訟，租賃期間已長達7
26 年，兩造並非系爭房地租賃關係之前後手，並無給付關係存
27 在，被上訴人未能向佳樂福公司收到租金所受損害，係佳樂
28 福公司未履行系爭租約所致，而伊係依日東公司合作合約使
29 用系爭房地，兩者顯非屬於同一原因事實，被上訴人所受損
30 害與伊所受利益間應無直接因果關係。伊合理信賴於日東公
31 司合作合約存續期間即自107年12月12日起至113年2月11日

01 止得使用系爭房地，且伊自111年2月起至10月15日止，均有
02 依約匯款至上城公司指定收款帳戶，伊於111年5月24日收到
03 本件起訴狀繕本，兩造於原審曾口頭討論得以本件起訴狀繕
04 本送達作為不當得利之計算期間，在此之前，並無其他證據
05 證明伊係惡意占有系爭房地，依民法第943條、第952條規
06 定，伊為善意第三人，自無不當得利返還義務等語，資為抗
07 辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢
08 棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)系爭房地為國家所有，被上訴人負責管理系爭房地。

11 (二)佳樂福公司於107年10月19日邀鄭志宏為連帶保證人向被上
12 訴人承租系爭房地，約定租期自107年12月12日起至111年2
13 月11日止，每月租金22萬8,000元，並簽定系爭租約。

14 (三)佳樂福公司於107年10月25日與上城公司簽立上城公司合作
15 契約，上城公司於同日再與上訴人簽立日東公司合作合約，
16 合作期間均約定自107年12月12日起至113年2月11日止，上
17 訴人於系爭房地開設「CAFE de GEA AR」咖啡廳營業，上訴
18 人於111年10月15日將系爭房地返還予上城公司，上城公司
19 於同日再點交予佳樂福公司。

20 四、得心證之理由：

21 (一)被上訴人主張上訴人自111年2月12日起至10月15日止無權占
22 有系爭房地，是否可採？

23 1.按以無權占有為原因而請求者，占有人對土地所有權存在之
24 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
25 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
26 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第
27 1120號判決要旨參照）。

28 2.被上訴人主張：伊為系爭房地之管理機關，上訴人自111年2
29 月12日起至10月15日止無權占有系爭房地等語，為上訴人所
30 否認，依上開說明，應由上訴人就其占有系爭房地有正當權
31 源負舉證責任。經查，上城公司與佳樂福公司共同參與被上

01 訴人於107年9月27日辦理系爭房地標租之公開招標，並領取
02 包含租賃契約樣本等投標文件，租賃契約樣本第7條第6款約
03 定禁止轉租，有房地租賃契約樣本、開標會議紀錄影本可稽
04 （本院卷第95至107、123頁），且日東公司合作合約簽署
05 時，上城公司與上訴人之法定代理人均為雷隆程（原審卷第
06 186頁），依前揭開標會議紀錄所示，雷隆程於107年9月27
07 日開標時在場，足見上訴人自始知悉被上訴人為系爭房地之
08 管理機關，則被上訴人將系爭房地出租予得標之佳樂福公司
09 後，佳樂福公司依系爭租約不得將系爭房地轉租第三人占有
10 使用。

11 3.依上開三之(二)、(三)所示，且被上訴人於107年12月12日將系
12 爭房地點交予佳樂福公司，再經佳樂福公司、上城公司依序
13 點交予上訴人直接占有開設「CAFE de GEA AR」咖啡廳營
14 業，有107年12月12日點交紀錄、點交契約書、店面點交合
15 約等件影本可佐（原審卷第187、239、277頁），可見上訴
16 人係直接占有系爭房地，惟佳樂福公司依系爭租約不得轉租
17 系爭房地，且系爭租約已於111年2月11日期滿，被上訴人未
18 與佳樂福公司續約，為兩造所不爭，而上訴人與上城公司簽
19 立日東公司合作合約性質上僅為債權契約，無從對抗被上訴
20 人。是被上訴人主張上訴人自111年2月12日起至10月15日止
21 無權占有系爭房地，應屬可採。

22 (二)上訴人抗辯伊合理信賴於日東公司合作合約存續期間即自10
23 7年12月12日起至113年2月11日止得使用系爭房地，且伊均
24 有依約匯款至上城公司指定收款帳戶，依民法第943條、第9
25 52條規定，伊為善意第三人，自無不當得利返還義務，是否
26 可採？

27 1.按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。前
28 項推定，於下列情形不適用之：一占有已登記之不動產而行
29 使物權。二行使所有權以外之權利者，對使其占有之人；又
30 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
31 之使用、收益；又善意占有人自確知其無占有本權時起，為

01 惡意占有人，民法第943條、第952條、第959條第1項分別定
02 有明文。次按民法第943條第1項之規定，乃基於占有之本權
03 表彰機能而生，並非具有使占有人取得權利之作用，該規定
04 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
05 任，並非使占有人因而取得本權或其他權利。而同法第944
06 條第1項規定「占有人推定其為以所有之意思，善意、和
07 平、公然及無過失占有」，固推定占有人以所有之意思而占
08 有，然當事人並非不得舉證推翻該法律上之推定（最高法院
09 111年度台上字第2629號判決要旨參照）。

10 2.依上開四之(一)2.所示，上訴人自始知悉被上訴人為系爭房地
11 之管理機關，被上訴人將系爭房地出租予佳樂福公司後，佳
12 樂福公司不得轉租，上城公司與佳樂福公司簽立上城合作契
13 約第4條同樣約定上城公司不得轉租（原審卷第189頁），上
14 訴人自承看過上城合作契約（本院卷第203頁），上城公司
15 將系爭房地再轉租予上訴人，審酌上城公司與上訴人簽約
16 時，兩公司之法定代理人均為雷隆程（原審卷第185頁），
17 足證上訴人自始知悉佳樂福公司、上城公司均不得轉租系爭
18 房地，其卻仍向上城公司承租系爭房地，顯係故意違反系爭
19 租約禁止轉租之約定。

20 3.上訴人雖主張：伊自111年2月起至10月15日止有依約將租金
21 給付上城公司云云，並提出111年2月14日、3月11日、4月11
22 日、5月11日、6月13日、7月11日、8月11日、9月15日之臺
23 灣銀行匯款申請書回條聯等件影本為證（本院卷第259至266
24 頁），然上城公司對於112年3月13日原法院111年度重訴字
25 第283號判決（即本件原審判決）提起上訴，經本院以112年
26 度上字第1104號返還房屋等事件受理（下稱另案），上城公
27 司於另案中抗辯上訴人自111年起即未給付租金（本院卷第2
28 25頁），且日東公司合作合約第壹之三條約定，自107年12
29 月12日起至111年2月11日止，上訴人於簽約時先支付上城公
30 司343萬元，之後，上訴人每年12月12日之前支付上城公司2
31 94萬元，111年2月12日至113年2月11日止，上訴人每年需支

01 付上城公司323萬4,000元（原審卷第183頁），則上訴人提
02 出前揭臺灣銀行匯款申請書回條聯與日東公司合作合約之付
03 款方式不符，自難認上開匯款係上訴人給付上城公司使用系
04 爭房地之租金。參以上訴人於111年9月8日寄予上城公司之
05 存證信函記載：「臺端與本人就臺北市○○區○○○街0○○
06 號、3之3號房屋及其下土地（即系爭房地）訂有租賃關係存
07 在，臺端並於：一民國111年2月11日系爭房地租賃屆期時，
08 臺端告知本人將向交通部臺灣鐵路局續租系爭房地，故與本
09 人就系爭房地可再繼續租賃兩年」（原審卷第203頁），顯
10 見上訴人確知被上訴人與佳樂福公司簽定之系爭租約已於11
11 1年2月11日屆期，卻仍自111年2月12日起至10月15日止繼續
12 占有系爭房地，依民法第959條規定，上訴人在上開期間係
13 惡意占有人。此外，上城公司於另案亦抗辯其為善意占有人
14 等情，業經另案判決駁回上城公司之上訴，再經最高法院以
15 113年度台上字第612號裁定駁回上訴人之上訴而告確定（本
16 院卷第221至233頁）。是上訴人辯稱其為善意占有人，要無
17 可取。

18 (三)上訴人抗辯被上訴人所受損害與伊所受利益間應無直接因果
19 關係，是否可採？被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人
20 給付185萬3,420元，有無理由？

- 21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條本文定有明文。又無權占有他人土地，可
23 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其依不當得
24 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，
25 致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方
26 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院
27 92年度台上字第324號判決要旨參照）。
- 28 2.經查，上訴人與上城公司簽定日東公司合作合約性質上為債
29 權契約，無從對抗被上訴人，上訴人自111年2月12日起至10
30 月15日止無權占有系爭房地，業如前述，被上訴人於上開期
31 間因上訴人占有系爭房地，致其無法將系爭房地出租而受有

01 損害，兩者具有直接因果關係，上訴人辯稱被上訴人所受損
02 害與伊所受利益間欠缺直接因果關係，為不足採。從而，被
03 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人以每月租金22萬8,0
04 00元計算自111年2月12日起至10月15日止之相當租金不當得
05 利185萬3,420元【(228,000元X8個月)+(228,000元X4/3
06 1)，元以下四捨五入】，核屬有據。

07 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付185
08 萬3,420元，為有理由，應予准許。從而，原審就上開應准
09 許部分為上訴人敗訴之判決，並命其與佳樂福公司、鄭志
10 宏、上城公司負不真正連帶給付責任，暨依兩造聲請分別為
11 准、免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部
12 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另被上訴人
13 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
14 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
15 主文第3、4項所示，併此敘明。

16 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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
20 項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

22 民事第十九庭

23 審判長法官 魏麗娟

24 法官 張婷妮

25 法官 林哲賢

26 正本係照原本作成。

27 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
28 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
29 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
30 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
31 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

01 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
02 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

04 書記官 陳盈真