

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第194號

上訴人 爾灣建設股份有限公司

法定代理人 李麗美

訴訟代理人 蔡順雄律師

陳怡妃律師

被上訴人 天聯資本股份有限公司（即福里建設股份有限公司  
之承當訴訟人）

法定代理人 石家杰

訴訟代理人 沈宗英律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年8月24日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第439號第一審判決提起上訴，本院於114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第一（除撤回部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一、二、三、七、八項所載「被告爾灣建設股份有限公司、吳陸生、許淑萍、吳詩嘉、吳詩穎、吳詩敏」應更正為「被告爾灣建設股份有限公司」。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、第256條定有明文。被上訴人於原審主張上訴人與原審共同被告吳陸生、許淑萍、吳詩嘉、吳詩穎、吳詩敏（下合稱吳陸生等5人）無權占有門牌臺北市○○區○○路000號12樓B室房屋（下稱系爭房屋）及同址地下2層編號10至13號停車位（下合稱系爭停車位，與系爭房屋合稱系爭建物），請求上訴人、吳陸生等5人騰空遷讓返還系爭建物及按月共同給付占有系爭房

01 屋、停車位之不當得利新臺幣（下同）6萬3000元、2萬4000  
02 元，嗣於本院審理中先後撤回對於吳陸生等5人之起訴（本  
03 院卷一第93至99頁），並稱系爭建物因租賃關係由上訴人占  
04 有中，吳陸生等5人係經上訴人同意而占有支配使用（本院  
05 卷一第197、198、218、219、290頁、卷二251、252頁），  
06 並據此僅向上訴人請求返還系爭建物及按月占用系爭房屋、  
07 停車位之不當得利6萬3000元、2萬4000元，核屬不變更訴訟  
08 標的而更正事實上之陳述，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、被上訴人主張：系爭建物原為福里建設股份有限公司（下稱  
11 福里公司）所有，出租予訴外人福修產業股份有限公司（下  
12 稱福修公司）經營「福華旅邸」管理服務式公寓使用。嗣福  
13 里公司已於民國109年12月31日終止與福修公司間之租賃契  
14 約，復將系爭建物出售並移轉予伊。上訴人與福里公司或伊  
15 間並無契約關係存在，於110年1月1日福里公司與福修公司  
16 間之租賃契約解消後，已不得執其與福修公司間之租賃契約  
17 主張有權占有系爭建物。況上訴人與福修公司間之租賃契約  
18 未經公證，無買賣不破租賃原則之適用，不得對伊主張有權  
19 占有。上訴人現無權占有系爭建物，伊得依民法第767條第1  
20 項前段規定請求上訴人騰空返還系爭建物。又上訴人受有占  
21 有系爭建物之利益，致伊受有損害，伊得依民法第179條規  
22 定請求上訴人按月自114年5月1日起至返還系爭房屋及停車  
23 位之日止，於每月末日給付占有系爭房屋之利益每月6萬300  
24 0元及占有系爭停車位之利益每月2萬4000元，及均自次月1  
25 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（原審就  
26 此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；被上訴人於  
27 原審請求逾前述部分，受敗訴判決，未據上訴，或於本院審  
28 理時撤回起訴或減縮聲明〈本院卷一第93至99、289至290  
29 頁、卷二第251至252頁〉，非屬本院審理範圍，茲不贅  
30 述）。並答辯聲明：上訴駁回。

31 二、上訴人則以：伊與福修公司就系爭房屋有不定期租賃關係

01 存在，與福里公司就系爭停車位有不定期租賃關係存在。  
02 而福里公司與福修公司經營團隊同一，有控制從屬關係，有  
03 人格混同情形，伊得對福里公司主張對於福修公司之租約；  
04 被上訴人既自福里公司繼受系爭建物，前開租約迄今未經合  
05 法終止，依買賣不破租賃原則，伊得據前開租約合法占有系  
06 爭建物。又伊有持續按月繳付系爭房屋之租金每月6萬3000  
07 元、系爭停車位之租金每月2萬4000元，並未受有不當得利  
08 云云，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於伊之部分廢  
09 棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲  
10 請均駁回。

11 三、兩造不爭執事項（本院卷一第331至334頁、卷二第254  
12 頁）：

- 13 (一)福里花園大廈（下稱系爭大廈）為福里公司起造之地下3  
14 層、地上14層建物（門牌臺北市○○區○○路000○○000號單  
15 號房屋），於76年7月24日竣工，於76年9月29日領得76使字  
16 第0739號使用執照（原審卷二第301至302頁）。
- 17 (二)福展產業股份有限公司（下稱福展公司）有於85年間開立如  
18 原審卷二第495至498頁所示之統一發票；福里公司有於86年  
19 間開立如原審卷二第421至433、499至511頁所示之統一發  
20 票；福修公司有於87年間開立如原審卷二第512頁所示之統  
21 一發票；前開統一發票之買受人均為上訴人。
- 22 (三)上訴人約於85年起即向福里公司承租系爭停車位（原審卷四  
23 第73頁）。
- 24 (四)福修公司有與上訴人簽立如原審卷一第109頁所示之房屋租  
25 賃契約書，其上記載租賃標的物為臺北市○○區○○路000  
26 號12樓B室（即系爭房屋）、租賃期間為自87年1月1日起至8  
27 7年12月31日止、每月租金為7萬3000元。該契約書第1條記  
28 載：租賃標的物：甲方（按即福修公司）將其所有坐落於臺  
29 北市○○路000號12樓B室出租於乙方（按即上訴人）。
- 30 (五)福修公司於89年間以吳陸生、上訴人為被告提起原法院89年  
31 度北簡字第13807號請求遷讓房屋等事件（下稱另案）訴

01 訟，原法院於90年12月26日判決駁回原告之訴（原審卷一第  
02 435至445頁）。該判決第八頁記載：惟原告於租賃期屆滿之  
03 後，對於上訴人繼續占有使用系爭房屋並未為反對之意思表  
04 示，且仍然繼續收取88年1月份之租金，有該月份之統一發  
05 票附卷可參，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契  
06 約（原審卷一第442頁）。

07 (六)上訴人與福修公司合意自92年起系爭房屋每月租金調整為6  
08 萬3000元（原審卷二第135、299頁）。

09 (七)福修公司於109年11月30日寄發如原審卷一第447至448頁所  
10 示之函文與上訴人，表示將於109年12月31日終止系爭房屋  
11 之租賃契約。上訴人委請正雅法律事務所於109年12月25日  
12 代函回覆如原審卷一第123至133頁所示。

13 (八)福里公司於110年1月27日發布原審卷一第103頁所示之聲明  
14 稿，表示「福里停車場自110年3月1日起暫停營業」。

15 (九)福修公司於110年2月9日臨時股東會決議解散，臺北市政府  
16 於110年2月25日為解散登記（原審卷三第419至420頁、原審  
17 卷一第449至451頁），現已清算完結（111年6月22日北院忠  
18 民連110年度司司字第148號）。

19 (十)依臺北市停車管理工程處110年3月18日函文記載「貴公司  
20 （按即福里公司）經營之福里停車場（本市○○區○○路00  
21 0號地下2層）因故申請註銷停車場停車證（北市停車場登字  
22 43-5號）案，自110年3月1日起廢止上揭停車場登記證（原  
23 審卷三第131頁）。

24 (十一)上訴人委請蔡順雄律師、陳怡妃律師於110年3月9日代函函  
25 催福里公司、福修公司受領租金，其中福里公司部分於110  
26 年3月10日送達，另福修公司部分經查無此人退回（原審卷  
27 一第453至470頁）。

28 (十二)上訴人於110年4月21日以郵局存證信函函催福里公司、福修  
29 公司受領租金，其中福里公司部分於110年4月22日送達，另  
30 福修公司部分經查無此人退回（原審卷一第471至479頁）。

31 (十三)上訴人委請蔡順雄律師、陳怡妃律師於110年5月20日代函向

01 福修公司表示「貴公司受領遲延且辦理解散，致上訴人無從  
02 依法提存事，然仍不得抹殺上訴人與貴公司間確有不定期限  
03 繼續租賃關係存在等」，經查無此人退回（原審卷一第481  
04 至495頁）。

05 (齒)上訴人認吳立達、蕭琦晃、蕭偉勳、廖修謙等人涉有詐欺取  
06 財罪嫌，提起刑事告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官依刑  
07 事訴訟法第252條第2款為不起訴處分（110年度偵字第18250  
08 號），上訴人聲請再議，經臺灣高等檢察署駁回（110年度  
09 上聲議字第6257號）（原審卷二第131至132、151至157  
10 頁）。

11 (齒)福里公司告訴吳陸生竊占系爭停車格，業經臺灣臺北地方檢  
12 察署110年度偵字第21598號不起訴確定（原審卷三第295至2  
13 97頁）。

14 (共)系爭房屋於111年4月13日以買賣為原因移轉登記為被上訴人  
15 所有，復於111年4月14日以信託為原因移轉登記為華南商業  
16 銀行股份有限公司（下稱華南銀行）所有（委託人為被上訴  
17 人）（原審卷三第508至509、597頁）。

18 (七)福里公司於111年4月25日將本件訴訟有關之全部債權，讓與  
19 予被上訴人（原審卷三第481頁）。被上訴人於111年5月3日  
20 以民事聲明承受訴訟狀為債權讓與之通知（原審卷三第477  
21 頁）。

22 (六)系爭房屋及系爭大廈地下2層編號10至13號停車位（即系爭  
23 停車位）現由上訴人占有，由吳陸生等5人使用。上訴人現  
24 有按月匯款8萬7000元予被上訴人。

25 四、茲就兩造之爭點（本院卷一第334頁、卷二第254頁）及本院  
26 之判斷，分述如下：

27 (一)上訴人有無占有系爭房屋及停車位之權源，被上訴人得否請  
28 求上訴人返還系爭房屋及停車位？

29 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
30 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請  
31 求返還所有物者，如占有人對所有權存在之事實並無爭執，

01 而以非無權占有為抗辯者，占有人自應就其占有係有正當權  
02 源之事實證明之。

03 2.查，系爭建物原為福里公司所有，嗣於原審審理中之111年4  
04 月13日以買賣為原因移轉所有權登記予被上訴人，有系爭建  
05 物異動索引在卷可參（原審卷三第595至600頁），上訴人復  
06 自陳其為系爭建物之現占有人（參不爭執事項(六)），僅辯稱  
07 其為有權占有人，揆諸前揭說明，上訴人應就其占有係有正  
08 當權源之事實，負擔舉證之責。

09 3.就系爭房屋部分，上訴人辯稱：伊與福修公司有不定期限租  
10 賃關係存在，而福里公司與福修公司經營團隊同一，有控制  
11 從屬關係，有人格混同情形，依揭穿公司面紗原則，伊得對  
12 福里公司主張對於福修公司之租約，被上訴人自福里公司繼  
13 受系爭房屋，前開租約迄今未經合法終止，依買賣不破租賃  
14 原則，伊得據前開租約合法占有系爭房屋云云。然：

15 (1)按揭穿公司面紗之原則，係源於英、美等國判例法，其目的  
16 在於避免公司股東濫用公司人格獨立原則而有不公平或危害  
17 公共利益之情形，以保障債權人權益，乃將公司之控制股東  
18 認係公司之分身，而使該控制股東對於公司之債權人負責。  
19 此就母子公司言，應以有不法目的為前提，僅在極端例外之  
20 情況下，始得揭穿子公司之面紗，否定其獨立自主之法人人  
21 格，而將子公司及母公司視為同一法律主體，俾使母公司直  
22 接對子公司之債務負責。又法院審查個案是否揭穿公司面紗  
23 所應參酌之因素至夥，例如母公司之「過度控制」屬之，此  
24 項決定性因素非指母公司百分之百持有子公司即可揭穿，尚  
25 應考量母公司對子公司有密切且直接之控制層面。我國公司  
26 法第154條第2項及第369條之4規定，應可謂均源自揭穿公司  
27 面紗原則。至反向揭穿公司面紗原則，要係為使從屬公司為  
28 控制公司或持有者之債務負責（最高法院102年度台上字第1  
29 528號裁定意旨參照）。再按美國法院於決定是否適用揭穿  
30 公司面紗原則時，通常將被害人（債權人）區分為自願性或  
31 非自願性兩種。自願性之債權人於債權發生前多半已與公司

01 接觸，對於公司之資力、債信有所認識及評估，方才決定與  
02 公司進行交易。自願性之債權人對於損害之發生具有預見可  
03 能性，一旦於嗣後發生損害，基於其對風險已有預期，使其  
04 承擔風險尚屬合理，不得轉嫁至對方公司及其股東，故法院  
05 未輕易適用此原則。至於侵權行為之案例，由於被害人多屬  
06 非自願性之債權人，對於可能發生在自己身上之風險及損  
07 害，多無法事先預見，法院為保障此類債權人，較傾向適用  
08 此原則，令股東負擔損害賠償責任（參見郭大維著股東有限  
09 責任與否認公司法人格理論之調和-「揭穿公司面紗原則」  
10 之探討）。未按英美法系、德國法發展出揭穿公司面紗原  
11 則、法人格否認理論、直索理論等，俾能在特殊情形得以否  
12 認公司法人格，排除股東有限責任原則，使股東就公司債務  
13 負責或追究股東責任，以達衡平救濟之目的。而上開法理並  
14 非全盤否定公司法人格獨立，僅在個案上，如控制股東有詐  
15 欺、過度控制、不遵守公司形式、掏空公司、或藉公司型態  
16 逃避法令規範、契約義務、侵權責任等濫用公司法人格之不  
17 正行為，致損害公司債權人時，為維誠信及衡平救濟，例外  
18 地否認公司法人格予以救濟，與法人格獨立及股東有限責任  
19 原則不生扞格，亦無礙我國經濟之發展（最高法院107年度  
20 台上字第267號判決意旨參照）。準此，揭穿公司面紗原則  
21 為除有債權人有濫用公司法人格之不正行為，例如：如控制  
22 股東有詐欺、過度控制、不遵守公司形式、掏空公司、或藉  
23 公司型態逃避法令規範、契約義務、侵權責任等，致損害公  
24 司債權人時，始「例外」地否認公司法人格予以救濟，以排  
25 除股東之有限責任之情形，例外使該股東就公司之債務負  
26 責；此就母子公司言，亦應以有不法目的為前提，僅在極端  
27 例外之情況下，始得揭穿子公司之面紗，否定其獨立自主之  
28 法人人格，而將子公司及母公司視為同一法律主體；且在債  
29 權人為自願性之情況下，法院不應輕易適用該原則。

30 (2)觀諸本件卷附有關係爭房屋租金之統一發票，前後分別曾以  
31 福展公司、福里公司之名義開立，自87年起則俱由福修公司

01 開立（參不爭執事項(二)），是上訴人當係先後向福展公司、  
02 福里公司、福修公司承租系爭房屋，於私法自治及契約自由  
03 原則，當事人得自行選擇締約相對人、決定契約之種類及內  
04 容，以形成其所欲發生之權利義務關係，審以福里公司於87  
05 年已停止經營出租系爭房屋之業務，並委由福修公司代為處  
06 理出租業務（參福里公司87年5月11日函記載「本公司自87  
07 年1月1日起已停止經營旅館經營業務」〈原審卷二第547  
08 頁〉、87年7月31日臺北市政府交通局函所附聯合檢查旅館  
09 業現場紀錄表記載「（原福華○○店）市招已拆除.....原  
10 3樓至14樓之福華○○店，目前已無旅館業務之經營，實際  
11 從事套房出租（長期）。據現場黃麥浩稱套房出租業務由福  
12 里建設公司委託大樓管理委員會辦理」〈原審卷二第557  
13 頁〉），係基於其所有權人地位之權利行使，難謂係權利濫  
14 用，上訴人本得自行決定是否願與福修公司承租系爭房屋，  
15 而福修公司出租其有權管領之系爭房屋，尚難謂係濫用公司  
16 法人格為迴避義務而為。又福里公司將系爭房屋出租予福修  
17 公司時、福修公司將系爭房屋出租予上訴人時，所簽立之租  
18 賃契約均有約定租賃期間（原審卷一第109頁、本院卷一第4  
19 47頁），顯難認於最初締約時系爭房屋之出租人即預期嗣將  
20 就系爭房屋成立不定期租賃關係，是上訴人稱福里公司及  
21 福修公司係為脫免不定期租賃關係所附義務，出於非法或  
22 不當目的始為相關安排云云，洵無足採。

23 (3)再者，承前上訴人既於85年至87年就系爭房屋租金之給付對  
24 象歷經變更，且依其所自承係自85年起向福里公司承租系爭  
25 停車位（參不爭執事項(三)），而系爭停車位與系爭房屋既屬  
26 同一建物，亦係同時期承租，何以系爭房屋後續需異動其出  
27 租人，而系爭停車位則無？此與福里公司曾於86年間遭檢舉  
28 無照非法經營旅館業（原審卷二第515至517、530至549頁）  
29 之關聯性，上訴人亦難諉為不知；又觀諸福修公司於98年8  
30 月21日發函予上訴人中已清楚提及：「.....對於15樓頂樓  
31 施工，並非敝公司經營之○○名苑所施作，實則為○○路00

01 0號『本棟建築物之房東』福里建設股份股份有限公司出租  
02 予他公司，作為私人辦公室之用.....」等語（本院卷二第  
03 173頁），上訴人於收受前函後復於98年9月7日回以：「縱  
04 然貴公司推託本建物15樓施工係房東-福里建設股份有限公  
05 司所為，……姑不論貴公司與福里公司之真實關係、以及就  
06 物業如何使用、收益、處分，此皆為貴公司與福里公司商業  
07 利益考量下之內部行為，身為承租人之一，本公司無從得  
08 知，亦無需得知.....」等語（本院卷二第175頁），堪認  
09 上訴人至遲於98年9月7日已知悉系爭房屋之所有權人為福里  
10 公司，與出租人福修公司有別，且系爭房屋之實際所有人為  
11 何人與其是否決意租賃系爭房屋無涉。是無論自85年至87年  
12 間多次更換出租人、抑或得知系爭房屋之實際所有人為福里  
13 公司，上訴人均繼續承租系爭房屋，且迄至本件於110年4月  
14 9日起訴前（原審卷一第9頁）亦未因有更換出租人或得知系  
15 爭房屋之所有人為福里公司後，而有任何拒絕承租之意思表  
16 示或反應福里公司有詐欺等行為。從而，上訴人辯稱因福  
17 里、福修公司之詐欺行為受有損害，並無可採，難認福里、  
18 福修公司對於上訴人有濫用公司法人格之不正行為，揆諸前  
19 開說明，本件即無揭穿公司面紗原則之適用，上訴人尚不得  
20 對福里公司主張對於福修公司之租約。

21 (4)至上訴人雖執其與福修公司間之契約書記載「租賃標的物：  
22 甲方（按即福修公司）將其所有座落於台北市○○路○○○  
23 號十二樓B室（按即系爭房屋）出租於乙方（按即上訴  
24 人）」等語（原審卷一第109頁），及福修公司於另案中以  
25 所有權人自居等節，抗辯福修公司、福里公司聯手惡意欺瞞  
26 伊有關係爭房屋之所有權人之事實長達20年云云。然綜觀上  
27 訴人就系爭建物之承租過程，上訴人對於系爭房屋之所有權  
28 人為福里公司並非無所知悉，業經本院認定如前，尚難僅以  
29 前開契約書之記載遽認福修公司有惡意欺瞞之情。復觀諸福  
30 修公司於另案所提書狀（本院卷一第37至55頁），福修公司  
31 僅主張依「物上請求權之法律關係」為請求，惟未標明係依

01 民法第767條或第962條所為請求，亦難認福修公司有以系爭  
02 房屋之所有權人自居而欺瞞上訴人之情，上訴人所陳，恐屬  
03 誤會。

04 (5)次按租賃契約乃特定當事人間所締結之契約，其債權債務關  
05 係，亦僅存在於該特定當事人間，而轉租係轉租人與次承租  
06 人成立新租賃關係，縱令出租人同意轉租，次承租人與出租  
07 人間亦無直接之租賃關係可言。又次承租人之使用租賃物，  
08 乃因承租人轉租之結果，其權利自不得大於承租人，故定期  
09 租賃契約之承租人與第三人訂立不定期轉租契約者，苟出租  
10 人與承租人間於租期屆滿後未另定新約，自不能認次承租人  
11 尚得合法不定期繼續使用租賃物（最高法院83年度台上字第  
12 1328號判決意旨參照）。出租人是否同意承租人轉租，依民  
13 法第443條及土地法第100條第2款規定，應僅生出租人可否  
14 以承租人轉租為由單方面終止租賃契約問題。殊不因其同意  
15 轉租，即可使次承租人與原出租人間成立租賃關係。原出租  
16 人與承租人間基於合意（協議）而終止原訂租約之效力，次  
17 承租人不得執轉租對抗原出租人（最高法院88年度台上字第  
18 2155號判決意旨參照）。

19 (6)末查，上訴人與福修公司就系爭房屋有不定期租賃關係存  
20 在，固經另案確定判決所認定（參不爭執事項(五)），然依此  
21 僅得認上訴人與福修公司就系爭房屋有不定期租賃關係存  
22 在，惟本件並無適用揭穿公司面紗原則情形，業如前述，則  
23 上訴人以其與福修公司間之不定期租賃契約亦存在於福里  
24 公司間，進而依買賣不破租賃原則，對被上訴人主張有權占  
25 有，即非可採。而福里公司與福修公司已於109年12月15日  
26 合意（協議）其等間就系爭大廈（含系爭房屋在內）相關租  
27 約至109年12月31日租期屆滿不再延長，有原法院109年度北  
28 院民公勝字第701349號公證書（下稱系爭公證書；本院卷一  
29 第437至473頁）在卷足憑，可知原承租人福修公司自110年1  
30 月1日起，即無繼續占有系爭房屋之權源，依前揭說明，次  
31 承租人即上訴人自斯時起，亦失其占有系爭房屋之權源，不

01 得繼續使用系爭房屋。

02 (7)上訴人另抗辯：福修公司與福里公司間並無租賃關係存在，  
03 該契約係通謀虛偽所為云云。按第三人主張表意人與相對人  
04 通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。查，福  
05 修公司與福里公司就系爭房屋訂有租賃契約，有系爭公證書  
06 在卷足憑，並有福里公司就所收取租金開立之統一發票可考  
07 (原審卷一第81至86頁)，上訴人復未能就福修公司與福里  
08 公司間之契約係通謀虛偽舉證證明，自難認有據。況果福修  
09 公司與福里公司間之租賃關係不存在，福修公司即無出租系  
10 爭房屋予上訴人之權利，上訴人復無其他得使用系爭房屋之  
11 權源，於本案中更無足為有利於上訴人之認定。

12 4.就系爭停車位部分，上訴人稱伊與福里公司有不定期限租賃  
13 關係存在，該租約未經合法終止，依買賣不破租賃原則，伊  
14 得執以合法占有系爭停車位云云，經查：

15 (1)按承租人非就房屋全部承租，而僅係就房屋之停車位承租供  
16 停放車輛，自非房屋及基地之租賃可比，應無土地法第100  
17 條及第103條規定之適用，依民法第450條第2項規定當事人  
18 得隨時終止未定期限之租約（最高法院70年度台上字第1293  
19 號、86年度台上字第2245號判決意旨參照）。又終止權係形  
20 成權之一種，因權利人一方之意思表示，法律關係即直接發  
21 生變動，即權利人得依其意思形成一定法律效果，相對人並  
22 不負有相對應之義務，僅受該項形成及其法律效果，依民法  
23 第263條契約終止準用民法第258條第1項之規定，契約終止  
24 祇須向他方當事人以意思表示為之，其效力於意思表示達到  
25 他方時即已發生，而契約之終止為單獨行為，其發生效力與  
26 否，端視有無法定或約定終止原因之存在，無待他方當事人  
27 之承諾。

28 (2)查，上訴人於85年起即向福里公司承租系爭停車位，為兩造  
29 所不爭執（參不爭執事項(三)），且無證據證明該租賃關係定  
30 有期限，是上訴人稱就系爭停車位與福里公司有不定期限租  
31 賃關係存在，應堪認定。然該租賃關係之租賃物既為僅供停

01 車使用之系爭停車位，揆諸前揭說明，並無土地法第100條  
02 或第103條規定之適用，依民法第450條第2項規定，除上訴  
03 人可舉證證明另有利於承租人之習慣外，各當事人本得隨時  
04 終止該租賃關係。審以福里公司已於110年1月27日發布聲明  
05 稿，表明「本停車場將營業至110年2月28日」、「福里停車  
06 場自110年3月1日起暫停營業」之旨（原審卷一第103頁；參  
07 不爭執事項(八)），堪認福里公司已於110年1月27日表示其終  
08 止系爭停車位租賃關係之意思，而終止權之行使屬單獨行  
09 為，本無待上訴人之同意或承諾，是上訴人與福里公司就系  
10 爭停車位之不定期租賃關係已於110年2月28日合法終止。  
11 況福里公司復於原審110年8月11日、同年12月8日再次以書  
12 狀表示終止系爭停車位之租約，就系爭停車位收回不再出租  
13 等情（原審卷二第24至25頁、卷三第89至91頁），是福里公  
14 司至遲亦已以前開書狀之送達，向上訴人表示終止系爭停車  
15 位之租賃關係，福里公司與上訴人就系爭停車位之不定期  
16 租賃關係業經福里公司合法終止無訛，上訴人自不能再執該  
17 租賃關係占有系爭停車位。從而，上訴人現已無得合法占有  
18 系爭停車位之權源至明。

19 5.上訴人無權占有系爭房屋及停車位，業經本院認定如前，則  
20 被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭  
21 房屋及停車位騰空遷讓返還，即屬有據。

22 (二)如上訴人無權占有系爭房屋及系爭停車位，被上訴人得否請  
23 求給付相當於租金之不當得利？數額為何？於扣除上訴人每  
24 月匯款部分後，得否再為請求？

25 1.按不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內  
26 容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，應  
27 以受領人所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。  
28 又無權占有他人土地、建物，所受利益為土地、建物之占有  
29 本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法院114年  
30 度台上字第391號判決意旨參照）。

31 2.上訴人無占有系爭建物之合法權源，已如前述，被上訴人請

01 求上訴人返還占有之利益，即屬有據，而該利益依其性質已  
02 不能返還，上訴人自應償還其價額。審以上訴人前曾以每月  
03 租金6萬3000元向福修公司承租系爭房屋（參不爭執事項  
04 六），另福里公司前將系爭停車位所在之系爭大廈地下2層  
05 停車場之車位出租他人，約定之每輛汽車每月租金為6000  
06 元，有福里公司提出之租賃契約書可憑（原審卷一第37至54  
07 頁），兩造復未提出該區域不動產買賣或租賃市場有何價格  
08 發生劇烈波動之情形，堪認占有系爭房屋及停車位之利益，  
09 分別以每月6萬3000元、2萬4000元（6,000×4）計算，尚屬  
10 相當，得據以認定上訴人無權占有系爭房屋及停車位所受利  
11 益之數額。從而，被上訴人請求上訴人自114年5月1日起至  
12 騰空遷讓返還系爭房屋及停車位之日止，分別就系爭房屋及  
13 停車位按月於每月末日給付6萬3000元、2萬4000元本息，為  
14 有理由，應予准許。

15 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規  
16 定，請求上訴人將系爭房屋及停車位騰空遷讓返還予被上訴  
17 人，並自114年5月1日起至騰空遷讓返還之日止，按月於每  
18 月末日就系爭房屋部分給付6萬3000元、就系爭停車位部分  
19 給付2萬4000元，及均自次月1日起至清償日止，按年息百分  
20 之5計算之利息，為有理由，應予准許，原審除確定部分外  
21 就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳  
22 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應  
23 駁回其上訴。又被上訴人為如前述之事實更正，僅對上訴人  
24 為本件之請求，爰將原判決主文第1、2、3、7、8項所載  
25 「被告爾灣建設股份有限公司、吳陸生、許淑萍、吳詩嘉、  
26 吳詩穎、吳詩敏」更正為「被告爾灣建設股份有限公司」如  
27 本判決主文第3項所示。

28 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  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴人上訴無理由，依民事訴訟法第449條

01 第1項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

03 民事第十四庭

04 審判長法官 李媛媛

05 法官 蔡子琪

06 法官 陳雯珊

07 正本係照原本作成。

08 被上訴人不得上訴。

09 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  
10 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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 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  
15 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

17 書記官 陳韋杉