

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第57號

原 告 徐文鎮
訴訟代理人 陳偉芳律師
許世賢律師
複代理人 王一溥律師
被 告 力澤企業有限公司

法定代理人 陳正仁

訴訟代理人 楊肅欣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣40,383元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔8%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣40,383元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，減縮或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款、第256條定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦有適用。經查，本件原告起訴時原聲明

01 為：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號房屋
02 (下稱系爭房屋)騰空遷讓交還原告及全體共有人；(二)被告
03 應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
04 月給付原告及全體共有人新臺幣(下同)50萬元；(三)願供擔
05 保，請准宣告假執行。」(本院卷第4頁)，嗣因被告抗辯
06 業已遷出系爭房屋及經查詢系爭房屋不動產登記資料後，於
07 民國114年4月1日具狀變更聲明為：「(一)被告應自起訴狀繕
08 本送達翌日起至113年12月25日止，按月給付原告及訴外人
09 徐柏宇(下稱徐柏宇)50萬元；(二)願供擔保，請准宣告假執
10 行。」(本院卷第93頁)，原告捨棄請求被告返還系爭房屋
11 部分核與上開規定相符，另將全體共有人更正為徐柏宇部
12 分，僅屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，均應予
13 准許。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：系爭房屋原為原告與訴外人徐榮興(下稱徐榮
16 興)所共有，嗣徐榮興於102年3月12日以贈與為登記原因移
17 轉登記予其子徐柏宇，是系爭房屋現為原告與徐柏宇共有；
18 被告未經伊同意，無權占有系爭房屋，原告得依民法第179
19 條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利予全體共
20 有人等語。並聲明：(一)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至11
21 3年12月25日止，按月給付原告及徐柏宇50萬元；(二)願供擔
22 保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)伊自89年1月1日起，即向徐榮興承租原門牌號碼桃園縣○○
25 鄉○○村○○0000號廠房，嗣後因戶籍整編，門牌號碼變更
26 為桃園市○○區○○街00號、25之1號(下稱25之1號房屋)
27 (下合稱系爭廠房)，期間被告均仍持續向徐榮興承租系爭
28 廠房使用，僅因戶籍整編而變更約定租賃標的門牌號碼。又
29 系爭廠房坐落土地自110年間起因經桃園市政府公告徵收，
30 被告與徐榮興就系爭廠房租賃契約即轉為不定期租賃契約，
31 惟被告均有按期繳納租金。

01 (二)被告自89年起即已向徐榮興承租系爭廠房使用，迄至113年1
02 2月25日，被告對系爭廠房所有權人間內部關係為何無所知
03 悉，對系爭廠房產權歸屬亦不知情，原告從未對被告主張無
04 權占有或請求返還相當於租金之不當得利，且徐榮興自108
05 年1月1日起至110年12月31日止，均有按月將每月被告繳納
06 之租金定期撥付4萬元至5萬元予原告，僅因原告與徐榮興間
07 就系爭廠房另有其他財務爭議，徐榮興始自111年1月1日起
08 未再按月撥付款項予原告，原告長期收受徐榮興按月撥付款
09 項，足見原告有同意徐榮興將系爭房屋出租被告乙事。

10 (三)徐榮興於113年9月22日過世後，被告已於113年12月25日將
11 系爭房屋點交予徐榮興之繼承人即徐柏宇、訴外人余明蘭
12 (下稱余明蘭)、余育鴻(下稱余育鴻)(下合稱為余明蘭
13 等3人)，並支付租金完畢，復與余明蘭等3人約定日後若有
14 關係爭房屋租金爭議，均與被告無涉。

15 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
16 告免為假執行。

17 三、不爭執事項：

18 (一)桃園市○○區○○○段○○○段0000○號房屋即系爭房屋原
19 為徐榮興與原告所共有，原告權利範圍10,000分之8,974，
20 徐榮興權利範圍10,000分之1026，又徐榮興於102年3月12日
21 將系爭房屋權利以贈與為原因移轉登記予徐柏宇，現由原告
22 與徐柏宇共有系爭房屋乙節，有建物登記謄本、異動索引在
23 卷可稽(本院卷第95至98頁)，且為兩造所不爭執，應堪認
24 定。

25 (二)又被告辯稱其自89年間即與徐榮興就系爭廠房簽訂租賃契約
26 (下稱系爭租約)，因系爭廠房坐落土地自110年間經桃園
27 市政府公告徵收，系爭租約即自110年間起轉為不定期租賃
28 契約，然被告均有按期繳納租金予徐榮興，徐榮興過世後，
29 被告已將系爭廠房點交予余明蘭等3人並繳納租金375,000元
30 完畢乙節，有點交證明書、被告為發票人之票面金額357,00
31 0元支票1張翻拍照片、房屋租賃契約書(租賃期間：98年1

01 月1日起至98年12月31日止；108年1月1日起至109年12月31
02 日止）、被告匯款予徐榮興之匯款明細表影本等件在卷為證
03 （本院卷第30頁、第33頁、第58至65頁、第73至76頁），且
04 為原告所不爭執（本院卷第167頁），堪信被告確有自89年
05 間起向徐榮興承租並使用收益系爭廠房，迄至113年12月25
06 日始將系爭廠房點交予余明蘭等3人。

07 四、本件原告依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達
08 翌日起至113年12月25日止，按月給付原告及徐柏宇50萬元
09 等情，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本
10 院之判斷，分述如下：

11 (一)原告主張被告占用系爭房屋欠約正當權源，有無理由？

12 1.按租賃契約為債權契約，出租人不得以租賃物所有人為限，出
13 租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並
14 非無效，僅不得以之對抗所有人。是基於債權契約相對性，
15 被告縱然有與徐榮興簽訂系爭租約，然對原告不發生任何拘
16 束力，被告不得據此對原告主張有權占有，故被告占用系爭
17 房屋，難認有法律上正當權源，被告亦不得執系爭租約對抗
18 原告。

19 2.復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
20 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
21 民事訴訟法第277條定有明文。被告雖辯稱原告知悉且同意
22 被告向徐榮興承租包含系爭房屋在內之系爭廠房，且曾按月
23 收受被告繳付之部分租金等語，惟為原告所否認，證人余明
24 蘭固於本院言詞辯論中證稱：系爭廠房租賃事宜都是徐榮興
25 負責，我不清楚也不曾過問，徐榮興生前定期給付原告之每
26 月4至5萬元金額如何計算我也不清楚，被告給付的357,000
27 元因為證人與原告有財務糾紛所以還沒有交給原告，原告應
28 知悉被告使用收益系爭廠房，因為自來水費是登記在原告名
29 下等語在卷（本院卷第164至166頁），然依證人余明蘭前揭
30 證述與證人余明蘭當庭所提出徐榮興匯款予原告匯款單收據
31 （即本院卷第78至83頁），僅足證明徐榮興曾自101年2月7

01 日起至110年12月10日止間，均有定期匯款8萬元至10萬元等
02 不等金額予原告，惟金錢給付目的多端，尚難僅因徐榮興曾
03 定期給付原告款項，即遽認原告是否即因此而知悉且同意被
04 告使用收益系爭廠房，或曾與徐榮興就系爭廠房使用收益達
05 成何種約定，此外，就原告是否同意被告使用收益系爭廠房
06 乙節，被告亦未提出其他證據以實其說，被告此部分辯解應
07 非可採。

08 3. 基上，原告主張被告占用系爭房屋，欠缺正當權源等情，應
09 屬可採。

10 (二)原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至113年12月25日止

11 按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？

12 1. 按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善
13 意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及
14 收益，分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此
15 項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不
16 當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地（最高
17 法院77年度台上字第1208號判決要旨參照）。又租賃契約為
18 債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有
19 人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不
20 得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，
21 向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否
22 善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租
23 賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有
24 人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意
25 時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不
26 當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第
27 1537號判決意旨參照）。

28 2. 次按所謂善意占有，乃對於物不知無占有之權利而占有者；
29 反之，對於物知無占有權利而仍占有者，為惡意占有。但占
30 有之善意或惡意為占有者之心理狀態，常難自外觀證明，故
31 依民法第944條第1項規定原則上推定占有為善意，除有反證

01 證明為惡意或依同法第959條規定者外，應認為善意占有。
02 而所謂惡意占有，參酌民法關於善意、惡意受讓之定義，自
03 應解為「因重大過失而不知其無占有之權源者」。次參諸99
04 年2月3日修法前之民法第959條規定：「善意占有人，於本
05 權訴訟敗訴時，自其訴訟拘束發生之日起，視為惡意占有
06 人。」。其18年11月30日之立法理由謂：「查民律草案第12
07 91條理由謂善意占有人，於本權訴訟敗訴以其判決為不當，
08 自信自己尚有權利，不得僅以其於本權訴訟敗訴一事，當然
09 以其為惡意占有人。然善意占有人於本權訴訟受敗訴之判決
10 者，大抵皆於本權訴訟時得知其無占有之權利，應於本權訴
11 訟自訴訟拘束發生時起，視為惡意占有人。」；嗣99年2月3
12 日增訂第1項「善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡
13 意占有人。」，並修正第2項為「善意占有人於本權訴訟敗
14 訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。」，其增訂第
15 1項之立法理由乃謂：「善意占有人就其占有是否具有本
16 權，本無查證之義務，惟若依客觀事實足認善意占有人嗣後
17 已確知其係無占有本權者，例如所有人已向占有人提出權利
18 證明文件或國家機關對其發出返還占有物之通知，此際，善
19 意占有人應轉變為惡意占有」。是由上開立法及修法理由，
20 可知善意占有人就其占有是否具有本權，本無查證之義務，
21 且占有人於本權訴訟時，如自信自己尚有權利，仍尚不得基
22 此即認其為惡意占有人，惟如其受本權訴訟敗訴後，應自訴
23 狀送達之日起，視為惡意占有人；另若依客觀事實足認善意
24 占有人嗣後已確知其係無占有本權者，此際，善意占有人應
25 轉變為惡意占有。

26 3.是依前揭說明，被告不得執系爭租約對原告主張有權占有，
27 而無占有本權，則依民法第959條第2項規定，被告應於本件
28 起訴狀繕本送達之日即113年11月28日（本院卷第24頁）起
29 成為惡意占有人，並自該日起依不當得利規定，即負有返還
30 占有使用系爭房屋利益之義務，應堪認定。

31 4.又此不當得利返還請求權，屬債權性質，且為可分之金錢債

01 權，是各分別共有人得按其應有部分請求無權占有人返還所
02 受利益。準此，原告固得請求被告就不當得利債權按其應有
03 部分計算，惟關於徐柏宇部分，原告既未證明已徵得徐柏宇
04 之同意，亦未將徐柏宇列為原告，故原告此部分請求為當事
05 人不適格，應予駁回。

06 (三)原告得請求被告給付予原告之金額應為若干？

07 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
08 年息10%為限，土地法第97條第1項固有明文。惟上開限制
09 基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，城市
10 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
11 利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受
12 土地法第97條規定之限制；依不當得利之法則請求返還不當
13 得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
14 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
15 以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲
16 得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權
17 占有人返還占有土地所得之利益，參照本院61年台上字第16
18 95號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最
19 高法院93年度台上字第1718號、102年度台上字第912號、94
20 年度台上字第1094號判決意旨參照）。

21 1. 茲查，被告將系爭廠房作為工廠營業使用，為被告所不爭執
22 （本院卷第54頁），其受有相當於租金之不當得利，自不受
23 土地法第97條規定之限制。審酌系爭房屋面積240平方公
24 尺，於110年間坐落土地經桃園市政府公告徵收，有建物登
25 記謄本可參（本院卷第95頁）。又被告與徐榮興就系爭廠房
26 於108年至109年間所約定每月租金為119,000元，租賃標的
27 包括系爭房屋與未辦理保存登記之25之1號房屋（本院卷第1
28 67頁），有房屋租賃契約書在卷可稽（本院卷第62頁），上
29 開租金金額應能真實反應被告占有使用收益系爭廠房之實際
30 利益，併審酌前揭約定租金額尚包含25之1號房屋，及現系
31 爭房屋坐落土地業經桃園市政府公告徵收乙節，認被告自惡

01 意占有即113年11月28日起應返還使用系爭房屋之不當得
02 利，應以每月5萬元計算，方屬允當，原告請求被告自起訴
03 狀繕本送達翌日及113年11月29日起至113年12月25日止，共
04 27日，按月給付原告按應有部分比例計算相當租金之不當得
05 利5萬元，即共計請求40,383元（計算式：5萬元 27 3
06 0 8,974 10,000=40,383元），自無不可，應予准許。逾
07 此部分之請求，為無理由，不應准許。

08 五、綜上所述，被告無權占用系爭房屋，原告依民法第179條規
09 定請求被告給付原告40,383元，於法有據，應予准許。逾此
10 部分之請求為無理由，應予駁回。

11 六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第2項第12款規
12 定，適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
13 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳
14 明如受不利判決，願供擔保請准免為假執行，核無不合，爰
15 酌定相當擔保金額後准許之。原告敗訴部分，假執行失所附
16 麗，應併予駁回之。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

21 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

22 以上為正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
24 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
25 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日

28 書記官 徐于婷