臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第93號

原　　告　功發工業股份有限公司
法定代理人　黃炎垣
訴訟代理人　葉耀中律師
複　代理人　黃冠寧
被　　告　拓其喬丹休閒股份有限公司
法定代理人　陳雪梅
訴訟代理人　陳銘傑律師
複　代理人　鄭弘明律師
　　陳佳妤
追加　被告　陳氏引擎股份有限公司
法定代理人　陳永清

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告拓其喬丹休閒股份有限公司、追加被告陳氏引擎股份有限公司應自門牌號碼彰化縣○○鄉○○○○路○號之房屋遷出，並將房屋騰空返還予原告。

被告拓其喬丹休閒股份有限公司應給付原告新臺幣三十八萬八千九百八十九元，及自民國一○七年七月三日起至清償日止按年息百分之五計算之利息；並應自民國一○七年七月三日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月於次月三日給付原告新臺幣十六萬元，及自次月四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

追加被告陳氏引擎股份有限公司應給付原告新臺幣二十一萬五千四百六十七元，及自民國一○八年六月四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息；並應自民國一○八年六月四日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月於次月四日給付原告新臺幣一萬六千元，及自次月五日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告拓其喬丹休閒股份有限公司、追加被告陳氏引擎股份有限公司連帶負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣二百七十六萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣八百二十八萬一千元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二、三項於原告依序分別以新臺幣十三萬元、七萬二千元供擔保後，得假執行。但被告拓其喬丹休閒股份有限公司如以新臺幣三十八萬三千九百八十九元，暨各按月給付已到期部分之總金額，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、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號判決意旨參照）。經查，本件原告原以拓其喬丹休閒股份有限公司（下稱拓其喬丹公司）為被告，起訴聲明為：㈠被告應自門牌號碼彰化縣○○鄉○○○○路○號之房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將房屋騰空返還予原告；㈡被告應自民國107年4月17日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第1至4頁）。嗣於108年5月27日以書狀追加陳氏引擎股份有限公司（下稱陳氏引擎公司）為被告，並變更其訴之聲明為：㈠被告拓其喬丹公司、追加被告陳氏引擎公司應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還予原告；㈡被告拓其喬丹公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日

起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢追加被告陳氏引擎公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈣願供擔保，請准宣告假執行。此有原告民事訴之追加暨準備三狀附卷可稽（見本院卷一第237至242頁）。原告所為訴之追加與變更，所主張之基礎事實均相同，核與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：其前經本院106年度司執字第29241號拍賣抵押物強制執行事件之拍賣程序，拍得坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上之系爭房屋，並於107年4月17日取得上開房地之不動產權利移轉書，因而取得所有權。然系爭房屋現為拓其喬丹公司及陳氏引擎公司無權占有中，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠如主文第1項所示；㈡被告拓其喬丹公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢追加被告陳氏引擎公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠拓其喬丹公司答辯稱：系爭房屋拍賣當時，其與追加被告即系爭房地原所有人陳氏引擎公司訂有租賃契約，約定由其向陳氏引擎公司承租系爭房屋，期間自105年6月1日至109年5月31日止（下稱系爭租約A），則系爭房屋所有權於105年6月16日移轉予訴外人新生資產管理股份有限公司（下稱新生資產公司）時，既由其占有中，依據民法第425條買賣不破租賃之規定，該系爭租約A即轉由新生資產公司承受。嗣原告因拍賣取得系爭房屋所有權，自亦應承受新生資產公司之出租人地位，是其與原告間既有租賃關係存在，於租賃契約

期間屆滿前，其占有系爭房屋即非無權占有，亦無不當得利之可言，原告之主張，應無理由等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。陳氏引擎公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈡陳氏引擎公司答辯稱：系爭房屋拍賣時，陳氏引擎公司應有優先承買權，因法院不當處理優先承購權，導致陳氏引擎公司無以救濟。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭房屋所有人，拓其喬丹公司、陳氏引擎公司無權占有系爭房屋，應將系爭房屋騰空返還予原告，並自107年4月17日起至遷讓返還之日止，分別按月給付16萬元相當於租金利益之不當得利及年息5%之利息等情，為拓其喬丹公司所否認，並執前詞置辯。經查：原告經本院106年度司執字第29241號拍賣抵押物強制執行事件之拍賣程序，拍得系爭房地，並取得上開房地之不動產權利移轉書，因而為系爭房屋現所有人，然系爭房屋現為拓其喬丹公司、陳氏引擎公司占有使用中等情，業據原告提出系爭房屋107年房屋稅繳款書照片、本院106年度司執字第29241號執行（勘測）筆錄影本、系爭房屋地籍異動索引在卷可稽（見本院卷一第5頁、第7頁正反面、第59至60頁），核與本院107年4月17日彰院曜106司執辛29241字第1070012469號不動產權利移轉證書所載之內容相符（見本院106年度司執字第29241號卷第216頁），並為被告、追加被告所不爭執，堪認為真實。是本件應判斷爭點為：㈠被告及追加被告是否無權占有系爭房屋？若是，則本件原告請求其等遷讓返還系爭房屋，有無理由？㈡若前項請求有理由，被告與追加被告所受不當得利之數額為何？茲析述如下。

㈡被告及追加被告無權占有系爭房屋，原告請求其等將系爭房屋騰空返還，為有理由：

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；

對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查本件原告主張其為系爭房屋所有人，據其提出相關證據為憑，並為被告及追加被告所不爭執，業如上述，足認原告為系爭房屋所有人一情，堪予認定，先此敘明。

2.關於拓其喬丹公司抗辯其於105年6月1日與陳氏引擎公司訂定系爭租約，該租賃契約A應為嗣後系爭房屋所有人新生資產公司、原告所接續承受，是其並非無權占有一節，經查：

⑴拓其喬丹公司辯稱其於105年11月28日貸予陳氏引擎公司750萬元，並約定逾一年期限未予返還即以系爭租約A租金逐月抵償，返還完畢後租金即轉由新所有人即原告收受等語（本院卷一第15頁反面），並提出租金抵扣計算表、陳氏引擎公司被保險人名冊、匯款紀錄及租金收付發票為據（本院卷二第4頁、第7至23頁），核與證人陳永清於言詞辯論期日之證述：除租約前半年以現金作為租金支付方式外，拓其喬丹公司均以代付陳氏引擎公司員工薪資方式支付租金，並持續迄今等語大致相符（本院卷一第85頁），然系爭房屋之不動產權利移轉證書係於107年4月20日送達原告（見本院卷106年度司執字第29241號卷第219頁），依強制執行法第98條第1項規定，原告於該日始取得系爭房屋所有權，則依買賣不破租賃原則，系爭租約A應由新生資產公司取代陳氏引擎公司出租人主體之身分，此亦為拓其喬丹公司所不否人，自應由新生資產公司收取租金，惟自新生資產公司取得系爭房屋產權起，租金均仍由陳氏引擎公司之法定代理人收取，顯有矛盾，可懷疑陳氏引擎公司與拓其喬丹公司間似無系爭租約存在，因此並無因為系爭房屋產權移轉發生法定租約移轉之情

事，否則即難說明新生資產公司未取得收取租金權利之矛盾。

⑵拓其喬丹公司復提出本院106年度司執字第29241號拍賣公告影本、系爭房屋租賃契約書影本（以下簡稱租賃契約書A）、房租收付款明細紀錄影本、彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地登記第一類謄本影本、不動產買賣契約書影本、借據影本、存摺及支票付款紀錄影本為證（本院卷一第16至30頁），稱其與陳氏引擎公司間之租賃契約業已移轉於兩造之間，故非無權占有。然就其所提租賃契約書A觀之，該契約書第21條關於不得記載事項之規定（本院卷一第22頁），乃依據內政部105年6月23日公告發布、106年1月1日施行之房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項而設，倘其確係於105年6月1日與陳氏引擎公司簽訂系爭租約A，則無可能於市面上購得部分規定未經發布施行之新版房屋租賃契約書，參以上開租賃契約書A封面特別標記「最新版」三字，藉以顯示此份租賃契約書A係按照最新修訂內容之最新版本特點，則該租賃契約書A應係參照前開內政部之公告內容修訂，自無可能於該租賃契約書A所載簽約日即105年6月1日時製作完成，復佐以該租賃契約書A最早提出之日，係本院民事執行處於106年6月27日進行查封時由拓其喬丹公司提出，藉此可知，該租賃契約書A顯可疑為係事後面臨強制執行程序時始製作。

⑶復就租賃契約書A上陳氏引擎公司負責人「陳永清」之印文觀之，該印文（以下稱甲印文，該印文之印章稱甲印章）之樣式亦顯與陳氏引擎公司100年2月1日、105年6月2日公司變更登記表上所使用之印章（以下稱乙印章，所蓋印之印文稱乙印文）相異（見附卷陳氏引擎公司第00000000號登記案卷），審酌卷內使用乙印文之文件包括前開變更登記表、不動產買賣契約書（105年11月28日簽立，本院卷一第25～27頁）、房屋租賃契約（陳氏引擎公司與新生資產公司於105年7月簽立，本院卷一第57頁，以下簡稱租賃契約書B）、不動

產買回協議書（新生資產公司與陳氏引擎公司於105年7月13日簽立，卷一第72頁）及借據（被告二人與新生資產公司於104年5月13日簽立，本院卷一第77頁）等，均係在105年11月28日以前所製作，衡情堪認在105年11月28日以前，陳氏引擎公司對外行文及簽約均係使用乙印文，參以乙印文為陳氏引擎公司之公司小章，自較無可能於同時期再使用甲印文對外行文及簽約。

⑷而使用甲印文之文件當中，除租賃契約書A外（本院卷一第19頁），借據（陳氏引擎公司於105年11月28日簽立，本院卷一第28頁）及本票（陳氏引擎公司於105年11月28日簽發，本院卷一第20頁）之製作日期均係填載105年11月28日，卻不與同日簽立之前開不動產買回協議書同用乙印章蓋印，而與非同日簽訂之租賃契約書A相同，另使用當時並非公司小章之甲印章於同日作成之前開借據及本票上蓋印，此舉顯然有違常情，由此益徵上開借據及本票應非與前開不動產買賣契約書同日簽立，而與租賃契約書A相同係105年11月28日之後始另行製作，參以此等文件均涉及系爭租約A相關之給付租金權利義務事項，益徵被告二人間就系爭租約A所生租賃關係應為事後所創。佐以使用甲印文之文書尚有106年10月18日之民事聲請狀及106年11月15日之民事聲明異議狀，均係於106年間製作，堪認前開系爭租賃契約書A、借據及本票等確係事後於106年間臨訟製作，而難認被告二人間有系爭租約A存在，被告等自無從對原告主張系爭租約A業已移轉於兩造之間。

⑸證人陳永清到庭雖證稱：「（提示本院卷一第57頁問：107年9月3日民事準備㈠狀原證六，為何會簽立房屋租賃契約？）這跟我沒有關係，我沒有簽立過此契約。」（本院卷一第83頁），否認陳氏引擎公司有與新生資產公司曾於105年7月與陳氏引擎公司簽立房屋租賃契約（以下簡稱系爭租約B），惟另證稱：「（提示本院卷一第57頁問：契約書後面的印文是否是陳氏引擎公司大小章？）是。」及「（問：是否跟

原證9與被證10的印章相同？）是。」等語（本院卷一第84頁），足認租賃契約書B確係陳氏引擎公司所簽立。對照租賃契約書A之內容，可知兩契約之租賃標的均為系爭房屋，若兩租賃契約均存在，系爭租約B並因買賣不破租賃原則移轉於拓其喬丹公司與新生資產公司間，除產生一屋二租之異常狀態外，拓其喬丹公司及陳氏引擎公司每月須分別交付16萬元及22萬元之租金予新生資產公司，顯不合理，由此益見被告二人間應無系爭租約A之存在。

⑹ 復衡之交易常情及被告二人間關係，縱認兩租約均曾存在，陳氏引擎公司嗣後簽立系爭租約B後，應改由陳氏引擎公司向新生資產公司給付租金，斷無可能同時再由拓其喬丹公司給付租金與新生資產公司，足見斯時被告二人與新生資產公司就系爭房屋之租賃應有重新議約，並改由陳氏引擎公司與新生資產公司締結租約，原先由拓其喬丹公司按系爭租約A給付16萬元租金予新生資產公司之義務，應已因系爭租約B之締結而消滅，從而系爭房屋之租賃權利義務關係，僅能依循系爭租約B之內容。則依租賃契約B第二條約定：「自民國105年8月1日起至107年7月31日止。」之意旨（本院卷一第57頁），並依據民法第450條第1項規定，系爭租約B已到期失效，縱依民法第451條規定因默示更新而以不定期限繼續契約，惟依民法第425條第2項規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」之意旨，亦無同條第1項買賣不破租賃原則之適用，陳氏引擎公司自亦不得依據系爭租約B向原告主張有權占有。

⑺ 至證人謝昭成到庭證稱於105年5月27日參與系爭租約A條件議定過程一節，經查：依據拓其喬丹公司所提出之臨時股東會議事錄影本所載（見本院卷一第68頁），當日出席股東為陳雪梅、陳保芳、陳保伶、謝昭成等4人，核與謝昭成證述當日在場者為其本人、陳雪梅、陳重嘉、陳永清等4人之情節不符（見本院卷一第100頁），倘以謝昭成證述之出席股

東持有股數比例進行計算，當日出席股東持股數占總股數之比例為44.6%【計算式：（1,030,000＋950,000＋100,000＋150,000）÷5,000,000＝44.6%】，此有股東名冊附卷可稽（見本院卷一第69頁），亦與議事錄「本次出席持股比例為71%」之記載不合，則謝昭成是否確曾參與105年5月27日召開之臨時股東會？抑或係被告與追加被告偽造製作臨時股東會議事錄？容有疑義。本院審酌謝昭成持股比例甚微，對於拓其喬丹公司平時業務執行與系爭租約A實際簽訂範圍、租金支付方式等細節亦不甚了解，此節亦業經謝昭成證述明確在卷（見本院卷一第100至102頁），則拓其喬丹公司為何要求謝昭成出席該次臨時股東會？該次臨時股東會究對股東權益有何重大影響？均認有未明，拓其喬丹公司、謝昭成對此復未為具體說明及相關舉證，難認謝昭成證述之情節為真。另系爭租約A係於105年6月1日所簽訂，並非105年5月27日，則縱認謝昭成確曾出席臨時股東會，其證言亦不足以證明被告及追加被告嗣後確有簽訂系爭租約A之事實。

3.綜上所陳，並審酌系爭租約A原出租人陳氏引擎公司法定代理人陳永清與承租人即拓其喬丹公司法定代理人陳雪梅為配偶，此亦有陳雪梅現戶戶籍謄本在卷可稽（見本院卷一第33頁），且拓其喬丹公司與陳氏引擎公司為關係企業，平時均由陳氏引擎公司製造商品交予拓其喬丹公司買賣，訂定系爭租約A前，二公司間雖已有相互借用廠場使用之情形，然過往並無訂定租賃契約之需求，詎於105年7月6日移轉系爭房屋所有權登記予新生資產公司前，始訂立系爭租約A，以及系爭廠房於106年間面臨拍賣之強制執行程序等情，足認租賃契約書A為被告與追加被告嗣後基於通謀虛偽意思表示所製作，以仿造正當占有之權源存在，自非合法有效，拓其喬丹公司據此辯稱其非無權占有等語，為無理由。又陳氏引擎公司與新生資產公司雖另簽立系爭租約B，惟如前述，系爭租約B期限屆滿後縱因默示更新而續為不定期限租賃，亦無買賣不破租賃原則之適用，陳氏引擎公司亦不得依據系爭租

約B向原告主張其為有權占有。故被告二人既無法舉證證明其等占有之正當權源，揆之首揭判決意旨，本件原告請求被告、追加被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，爰判決如主文第一項所示。

㈢本件被告、追加被告自107年4月20日起無權占有系爭房屋，應分別返還所受相當於租金利益之不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院61年台上字第1695號判例、104年度台上字第715號判決意旨參照）。被告無權占有原告所有之系爭房屋，自應返還原告相當於租金之不當得利。

2.次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年息10%為限；所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、土地法施行法第25條定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例意旨參照）。再按城市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利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受最高限額年息10%之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參照）。原告所有系爭房屋現為被告、追加被告無權占有作為辦

公室及廠房使用，在客觀上自屬「供營業用」，依前揭判決及決議意旨，就系爭房屋出租之租金數額自不受土地法第97條第1項規定之限制。

3.原告請求拓其喬丹公司應自107年4月17日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告160,000元，並提出附近租金行情約介於每月每坪約250元至378元間之證明為據（本院卷二第81～85頁）。查系爭房屋之總建坪為3682.62平方公尺（本院卷一第16頁），為被告二人所共用，則原告上開請求相當於租金不當得利之總金額換算為每月每坪租金約287元（計算式：16萬＋16萬＝32萬；32萬÷1114≒287，元以下四捨五入），未逾上開租金行情，衡以拓其喬丹公司之訴訟代理人當庭稱對於上開金額沒有意見等語（本院卷二第53頁反面），堪認拓其喬丹公司確受有相當租金之不當得利每月至少16萬元。至拓其喬丹公司另辯稱其均已將每月16萬元之租金給付與陳氏引擎公司等語。惟如前述，陳氏引擎公司並非系爭房屋之所有權人，其並無出租系爭房屋並收取租金之權利，縱然拓其喬丹公司業已向陳氏引擎公司給付租金，亦僅是履行被告間契約關係之義務，與原告之不當得利請求權無涉，甚至，本件陳氏引擎公司無權出租致拓其喬丹公司遭受本件不當得利之請求，係陳氏引擎公司對拓其喬丹公司應另負有債務不履行責任，亦無民法第182條第1項規定所受利益已不存在之情事（參照王澤鑑，不當得利，第258頁，2009年7月出版），更遑論系爭租約A係被告二虛偽創設，業經認定於前，則拓其喬丹公司即使提出上開答辯理由，亦無從解免本件原告不當得利之請求，而仍應給付相當於租金之不當得利即每月16萬元予原告。

4.至原告另請求陳氏引擎公司給付每月16萬元之不當得利部分，陳氏引擎公司答辯稱：陳氏引擎公司使用範圍很小，沒有被告拓其公司使用的10分之1，要給付租金1萬6千元等語（本院卷二第77頁反面）。審酌原告並未舉出陳氏引擎公司所使用系爭房屋具體確切範圍之證據，基於舉證責任分配之法

則，此部分事實不明之不利自應歸由原告承擔，而應認為陳氏引擎公司使用系爭房屋之範圍僅有拓其喬丹公司使用範圍的十分之一，並由陳氏引擎公司按月給付1萬6千元之相當租金不當得利予原告。

5.關於本件拓其喬丹公司、陳氏引擎公司受有不當得利之時點，應自原告取得系爭房屋所有權時起算，原告雖主張拓其喬丹公司、陳氏引擎公司自107年4月17日起受有不當得利，然如前所述，系爭房屋之不動產權利移轉證書係於107年4月20日送達原告，原告是日始取得系爭房屋所有權，故被告所受不當得利自亦應於107年4月20日起算。則自107年4月20日起至起訴狀送達日即107年7月2日止，拓其喬丹公司積欠原告之不當得利總額為388,989元（計算式：16萬x 11/30＋16萬＋16萬＋16萬x 2/31＝388,989元，元以下四捨五入），此部分應自起訴狀送達翌日即107年7月3日起，由拓其喬丹公司負遲延責任；其次，自107年7月3日起拓其喬丹公司所受相當租金之不當得利部分，考量原告訴之聲明係按月請求，以及相當於租金之不當得利係得利後始生給付義務之性質，故拓其喬丹公司自107年7月3日起之不當得利應於次月即8月3日繳納，並自次月4日起負遲延責任，嗣後每期給付均以此類推，逾此範圍，即無理由，爰判決如主文第二項所示。

6.至於陳氏引擎公司所受租金不當得利部分，自107年4月20日起至民事訴之追加暨準備三狀送達日即108年6月3日止，總計積欠原告215,467元（計算式：16,000× 11/30＋16,000× 13＋16,000× 3/30＝215,467，元以下四捨五入）此部分應自前開書狀送達翌日即108年6月4日起，由陳氏引擎公司負遲延責任；其次，自108年6月4日起陳氏引擎公司所受相當租金之不當得利部分，同樣考量原告訴之聲明係按月請求，以及相當於租金之不當得利係得利後始生給付義務之性質，故陳氏引擎公司自108年6月4日起之不當得利應於次月即7月4日繳納，並自次月5日起負遲延責任，嗣後每期給付均以此類推，逾此範圍之請求，即無理由，爰判決如主文第三項所

示。

四、綜上所述，原告自107年4月20日起取得系爭房屋所有權，兩造間就系爭房屋並無租賃契約關係存在，拓其喬丹公司、陳氏引擎公司無權占有系爭房屋，應騰空遷讓返還予原告；原告另請求拓其喬丹公司388,989元，及自107年7月3日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自107年7月3日起至遷讓返還房屋之日止，按月於次月3日給付原告16萬元，及自次月4日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；另請求追加被告陳氏引擎股份有限公司應給付原告新臺幣215,467元，及自108年6月4日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自民國108年6月4日起至遷讓返還房屋之日止，按月於次月4日給付原告新臺幣1萬6千元，及自次月5日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，均為有理由，應併予准許。至原告其餘之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，原告及拓其喬丹公司分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核與法律規定均無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

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

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　林于人

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　魏嘉信