

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第1091號

原告 永豐餘建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡維力

訴訟代理人 許正欣律師

被告 曾國珍

藍潔國際開發有限公司

法定代理人 曾國珍

上被告

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 吳秉翰律師

上列當事人間請求遷讓建物等事件，本院於民國110年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告曾國珍應自如附圖即彰化縣北斗地政事務所109年9月26日北土測字第1603號土地複丈成果圖編號A、A1、B、B1、C、D、E(1樓至3樓)、F(1樓、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I、I1、I2所示之建物遷出，並將上開建物返還與原告。

被告藍潔國際開發有限公司應自如附圖即彰化縣北斗地政事務所109年9月26日北土測字第1603號土地複丈成果圖編號D、E(1樓至3樓)、F(1樓、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I、I1、I2所示之建物遷出，並將上開建物返還與原告。

被告曾國珍應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國108年4月1日起至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息。

被告藍潔國際開發有限公司應自民國108年8月29日起至返還第二項建物之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告曾國珍負擔五分之三、被告藍潔國際開發有限公司負擔五分之二。

本判決第一項、第二項部分，原告以新臺幣壹佰貳拾陸萬元為被告供擔保，得為假執行；但被告以新臺幣參佰柒拾玖萬參仟陸佰貳拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第三項部分，原告以新臺幣壹拾萬元為被告曾國珍供擔保
02 後，得為假執行；但被告曾國珍以新臺幣參拾萬元為原告供擔保
03 後，得免為假執行。

04 本判決第四項部分，原告以按月新臺幣參萬參仟元供擔保後，得
05 假執行；但被告藍潔國際開發有限公司如按月以新臺幣壹拾萬元
06 元供擔保後，得免為假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
10 訴，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
11 訴訟以前當然停止；上開規定於有訴訟代理人時不適用之。
12 民事訴訟法第170條、第173條分別定有明文。原告起訴時，
13 原告之名稱原為「永豐資財股份有限公司」、法定代理人原
14 為林谷豐，於民國109年11月17日原告名稱變更為「永豐餘
15 建設開發股份有限公司」，法定代理人變更為蔡維力，此有
16 經濟部函文、股份有限公司變更登記表在卷為憑（見本院卷
17 二第23至32頁）；被告藍潔國際開發有限公司（下稱藍潔公
18 司）之法定代理人原為曾榆凱，於109年10月23日變更為曾
19 國珍，亦有經濟部函文、有限公司變更登記表在卷為憑（見
20 本院卷二第35至40頁）。而原告於法定代理人變更前已委任
21 許正欣律師為訴訟代理人（有特別代理權）、被告藍潔公司
22 於法定代理人變更前已委任洪家駿律師（有特別代理權），
23 訴訟程序不當然停止，而原告及被告藍潔公司均已聲明承受
24 訴訟（見本院卷二第23至24頁、第33至34頁），核無不合，
25 首先敘明。

26 二、按同一訴訟，數法院有管轄權者，原告得任向其中一法院起
27 訴。又合意管轄於本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，民
28 事訴訟法第22條及第26條分別定有明文。準此，專屬管轄與
29 合意管轄間，固不生管轄競合而有選擇管轄法院之問題，惟
30 於原告就不同之訴訟標的，對於同一被告為同一聲明而提起
31 重疊合併之訴，或為其他訴之競合（諸如單純、預備、選擇

之訴的合併等是），其中一訴訟標的為專屬管轄，他訴訟標的屬於兩造合意管轄之訴訟，究以何者為其管轄法院？得否分由不同法院管轄？民事訴訟法就此原應積極設其規定者，卻未定有規範，乃屬「公開的漏洞（開放的漏洞）」。於此情形，參照該法除於第1條至第31條之3，分就普通審判籍、特別審判籍、指定管轄、管轄競合、專屬管轄、合意管轄及訴訟移送等設有專節外，復於第248條前段針對「客觀之訴的合併」，另規定：「對於同一被告之數宗訴訟，除定有專屬管轄者外，得向就其中一訴訟有管轄權之法院合併提起之。」尋繹其規範意旨，均側重於「便利當事人訴訟」之目的，並基於專屬管轄之公益性，為有助於裁判之正確及訴訟之進行，自可透過「個別類推適用」該法第248條前段規定；或「整體類推適用」該法因揭櫫「便利訴訟」之立法趣旨，演繹其所以設管轄法院之基本精神，而得出該法規範之「一般的法律原則」，將此類訴訟事件，本於是項原則，併由專屬管轄法院審理，以填補該法之「公開的漏洞」，進而兼顧兩造之訴訟利益及節省司法資源之公共利益（最高法院102年度台抗字第67號裁定參照）。查本件原告與被告曾國珍雖於租賃契約約定關於租賃契約所生爭執，合意由臺灣臺北地方法院管轄（見本院卷一第45頁），惟原告係本於返還占有及租賃契約提起本件訴訟，其中本於不動產物權之訴，包括主張不動產所有權或占有之訴皆是（參民事訴訟法第10條立法理由），核係民事訴訟法第10條第1項所定事件，為專屬管轄，依上說明，仍應併由專屬管轄法院之本院管轄。是本院就原告依租賃契約及民法第962條、184條、第439條等規定起訴請求被告曾國珍遷離建物，及依約給付租金之訴，仍有管轄權，併予敘明。

三、按當事人於辯論期日到場不為辯論者，視同不到場，民事訴訟法第387條定有明文。被告曾國珍於本院110年2月8日言詞辯論期日固到庭，但其當庭表明本件案件應由臺灣臺北地院管轄而拒絕辯論（見本院卷二第93頁），依前開規定，視同

01 不到場；則被告曾國珍經合法通知未於言詞辯論期日到庭，
02 且核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，經原告聲請，
03 本院准由其一造辯論而為判決，合先陳明。

04 四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
06 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
07 查原告起訴時，訴之聲明第1項請求被告曾國珍、藍潔公司
08 應自建號140-14、140-15、140-16、156、157、158之建物
09 遷出，並將上開建物返還原告；第2項請求被告藍潔公司應
10 自108年8月26日起至返還建物之日止，按月給付原告新臺幣
11 （下同）10萬元（見本院卷一第13頁、第29頁）；嗣於本院
12 現場履勘並囑託地政人員測量後，發現被告實際占用之建物
13 尚包括建號140-19之建物，即如彰化縣北斗地政事務所109
14 年9月28日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、A1、B、B1
15 、C部分（見本院卷一第351頁），原告於109年11月5日具狀
16 更正聲明第1項為：被告曾國珍、藍潔公司應自如附圖所示A
17 、A1、B、B1、C、D、E（1樓至3樓）、F（1樓至2樓）、G（
18 1樓至4樓）、H、I、I1、I2部分之建物遷出，並將上開建物
19 返還原告；及第3項：被告藍潔公司應自108年8月29日起至
20 返還前開建物之日止，按月給付原告10萬元（見本院卷一第
21 373頁）。核原告所為聲明之變更，屬訴之追加及減縮應受
22 判決之聲明，審酌原告所主張之上開請求標的及當事人，均
23 本於原告之占有返還請求權、租賃物返還請求權、租賃契約
24 及不當得利之法律關係，被告占有本件建物致原告無法收益
25 而受有損害之同一事實，且就該基礎事實之攻擊防禦，訴訟
26 及證據資料有其社會事實上之共通性及關聯性，原已經進行
27 之訴訟資料與證據資料，於追加之訴亦可繼續使用，宜利用
28 同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭俾符訴訟經
29 濟要求，復對於被告程序權之保障不生影響，揆之前揭說明
30 ，本院認為原告所為訴之追加及減縮均應予准許。

31 貳、實體部分：

01 一、原告方面：

02 (一)原告於民國102年間，經由鈞院強制執行拍賣程序，購得原
03 屬訴外人信華股份有限公司（下稱信華公司）具事實上
04 處分權、坐落彰化縣○○鄉○○段79、79-1、80-1、81-1、
05 81-2、81-6地號土地上之建物（含增建部分），並依法繳足
06 價金承買及完納契稅在案。嗣原告於103年9月23日，將承買
07 建物中之編號140-14號建物（棟次14）1樓、140-15號建物
08 （棟次15）1至3樓、140-16號建物（棟次16）1、2樓、156
09 號建物（增建部分）1、2、4樓、157號建物（增建部分）1
10 樓、158號建物（增建部分）1樓出租與被告曾國珍，約定租
11 賃期間自103年9月1日至105年6月30日止，每月租金新臺幣
12 （下同）10萬元，租賃期間屆滿後，被告曾國珍仍持續占有
13 上開建物，並持續支付租金與原告，雙方已為不定期租賃關
14 係（下稱系爭租賃契約）。

15 (二)然被告曾國珍自108年1月起即未付租金，積欠租金達3月，
16 原告於108年4月1日寄發存證信函催告被告曾國珍給付，被
17 告曾國珍已收受該信函仍拒不給付，原告即以該存證信函為
18 終止租賃契約之意思表示，是系爭租賃契約業已終止，被告
19 曾國珍應返還房屋，卻仍任由被告藍潔公司占用上開建物並
20 持續使用，原告再於108年7月26日催告被告曾國珍、藍潔公
21 司遷出上開建物，並騰空返還原告，被告等均置之不理；被
22 告等明知無合法占有權利，故意侵奪原告之占有，而被告曾
23 國珍、藍潔公司除占用系爭租賃契約之租賃標的外，經鈞院
24 於109年7月3日履勘現場並囑地政人員測量後，被告曾國珍
25 、藍潔公司實際占用範圍如附圖編號A、A1、B、B1、C、D、
26 E（1樓至3樓）、F（1樓至2樓）、G（1樓至4樓）、H、I、
27 I1、I2所示建物，而渠等占用之建物均為原告經鈞院強制執
28 行承買之範圍，被告等無權占用上開建物，爰依民法第184
29 條第1項、第213條第1項、第962條、第455條（僅針對被告
30 曾國珍）等規定，擇一請求被告曾國珍、藍潔公司自附圖上
31 開編號所示之建物遷出，並返還建物予原告。

01 (三)被告曾國珍自108年1月起至108年4月1日止，尚有3個月之租
02 金未付，依系爭租賃契約第3條約定每月租金為10萬元，曾
03 國珍積欠原告租金共30萬元，爰依系爭租賃契約第3條、民
04 法第439條、第199條第1項之規定，擇一請求被告曾國珍給
05 付原告30萬元，即自108年4月1日起至清償日止，按年息百
06 分之5計算之利息。

07 (四)被告藍潔公司無法律上權利占有使用系爭建物，自獲得相當
08 於租金之不當利益；系爭建物坐落彰化縣溪州鄉，附近有公
09 司行號、咖啡館及民宿，經濟活動發達，而溪州工業廠房每
10 坪租金193元，以此計算系爭建物面積約1000坪，每月租金
11 即達193,000元，是原告與被告曾國珍約定之每月10萬元租
12 金，應符合系爭建物之市場交易租金價格，則被告藍潔公司
13 占用系爭建物所得利益亦應為每月10萬元，爰依民法第179
14 條、第184條第1項求被告藍潔公司給付自108年8月29日起至
15 返還建物之日止，按月給付原告10萬元。

16 (五)並聲明：

- 17 1.被告曾國珍、藍潔公司應自如附圖所示A、A1、B、B1、C、
18 D、E（1樓至3樓）、F（1樓至2樓）、G（1樓至4樓）、H、
19 I、I1、I2部分之建物遷出，並將上開建物返還原告。
20 2.被告曾國珍應給付原告30萬元，及自108年4月1日起至清償
21 日止，按週年利率百分之五計算之利息。
22 3.被告藍潔公司應自108年8月29日起至返還上開建物之日止，
23 按月給付原告10萬元。
24 4.聲明第1項至第3項部分，願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告曾國珍經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀
27 為任何聲明或陳述。

28 (二)被告藍潔公司：

- 29 1.原告取得系爭建物之前，被告藍潔公司已向訴外人信華公司
30 、被告曾國珍承租系爭建物，嗣原告經強制執行拍賣取得系
31 爭建物事實上處分權，仍應承受信華公司與被告藍潔公司之

租約，原告未合法終止上開租約，被告藍潔公司使用系爭建物自有合法權源。

2. 又原告取得系爭建物之權利後與被告曾國珍訂立租賃契約，而被告曾國珍在原告明知且同意之情形下，將系爭建物轉租予藍潔公司，原告主張終止系爭租賃契約之存證信函並無回執，無從認定被告曾國珍有無收受，原告與被告曾國珍間之系爭租賃契約是否已合法終止實屬有疑，其請求被告藍潔公司自系爭建物遷出，即屬無據。

3. 原告主張被告藍潔公司占用系爭建物之租金為每月10萬元云云，惟起訴請求不動產租金之計算，應以土地及其建築物申報總價額再衡以鄰近發展概況，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為計算依據，依系爭建物108年房屋稅繳款書可知，系爭建物之課稅現值為6,703,700元，且系爭建物坐落處四周多為稻田，幾無便利商店、小吃店、醫院、學校等民生機構，是系爭建物應以建築物申報價額年息之1%計算租金，從而，縱使被告藍潔公司無占用系爭建物之合法權源，每月應給付相當於租金之不當得利應為5586元（計算式： $0000000 \times 1\% \times 1/12 = 5586$ ），原告請求每月10萬元實屬無據。

4. 並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

三、本件不爭執事實：

(一) 坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○號上之建號10-14號一層樓建物（下稱系爭140-14建物）；坐落同段79地號上之建號140-15號三層樓建物（下稱系爭140-15建物）；坐落同段79、80-1地號上之建號140-16號三層樓建物（下稱系爭140-16建物）；坐落同段79、79-1、80-1、81-1地號上之建號140-19號一層樓建物（下稱系爭140-19建物）；坐落同段79地號之增建156號四層樓建物（下稱系爭156建物）；坐落同段79、80-1地號上之增建157號一層樓建物（下稱系爭157建物）；坐落同段79地號之增建158號一層樓建物（下稱系爭158建物），均為原告具事實上處分權之建物。

01 (二)原告與被告曾國珍於103年9月23日簽訂系爭租賃契約，約定
02 原告將系爭140-14號建物之1樓、系爭140-15號建物之1至3
03 樓、系爭140-16號建物之1、2樓、增建156號建物之1、2、4
04 樓、增建157、158號建物之1樓，以每月10萬元之租金，出
05 租與被告曾國珍，被告曾國珍需於每月月底將租金匯入原告
06 之銀行帳戶；雙方自105年7月1日起為不定期租賃契約。

07 (三)被告曾國珍自108年1月起未繳付租金，原告於108年4月1日
08 寄發台北南海郵局000309號存證信函與被告曾國珍，向被告
09 曾國珍為終止租約之意思表示。

10 (四)如附圖編號D至I2所示建物部分(除A、A1、B、B2、C、E之第
11 3樓之外)，目前均為被告曾國珍同意被告藍潔公司使用。

12 四、上開事實，並有彰化縣北斗地政事務所93年9月22日建物測
13 量成果圖、101年11月19日北建測字第005090號建物測量成
14 果圖、本院103年6月24日彰院恭100司執癸946字0000000000
15 號權利移轉證書、彰化縣地方稅務局北斗分局103年契稅繳
16 款書、租賃契約書、台北南海郵局108年4月1日存證信函在
17 卷為憑(見本院卷一第31至54頁)，並經本院現場履勘並囑
18 託地政機關測量明確，有本院履勘筆錄、現場照片及彰化縣
19 北斗地政事務所109年9月30日北地二字第1090005327號函檢
20 附之土地複丈成果圖在卷為憑(見本院卷一第263至311頁、
21 第349至351頁)，堪信為真實。本件原告主張與被告曾國珍
22 具租賃關係，被告曾國珍遲付租金達3個月，經原告催告後
23 被告曾國珍仍未繳租，原告已終止系爭租賃契約，惟被告
24 曾國珍未返還租賃標的物，並交付與被告藍潔公司使用，請
25 求被告等返還租賃標的物並給付租金、不當得利；被告藍潔
26 公司則以上情置辯。是本件爭點厥為(一)系爭租賃契約是否已
27 合法終止？(二)被告藍潔公司有無使用如附圖所示之A至I2部分
28 ？得否對原告主張合法之占有使用權源？(三)原告請求被告曾
29 國珍給付30萬元及藍潔公司按月給付使用系爭建物之不當得
30 利10萬元有無理由？茲分敘如下：

31 (一)系爭租賃契約是否已合法終止？

- 01 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
03 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩期之租
04 額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條定有明文
05 。查原告與被告曾國珍於103年9月23日，就系爭140-14號建
06 物之1樓、系爭140-15號建物之1至3樓、系爭140-16號建物
07 之1、2樓、增建156號建物之1、2、4樓、增建157、158號建
08 物之1樓訂立系爭租賃契約，每月租金10萬元，承租人即被
09 告曾國珍應於每月月底將租金匯入原告設於台灣銀行南門分
10 行之帳戶等節，有系爭租賃契約在卷為憑（見本院卷一第43
11 至47頁），而兩造之租賃契約於105年6月30日屆滿後，被告
12 曾國珍仍持續使用上開建物並繳付租金，兩造已成立不定期
13 租賃關係一事，為原告陳述明確，被告曾國珍於相當時期受
14 合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未具狀抗辯，依民事
15 訴訟法第280條第3項、第1項之規定，已視同自認，亦堪認
16 定。
- 17 2.又被告曾國珍自108年1月起未繳付租金，依系爭租賃契約，
18 108年1、2、3月之租金，於各月月底未為給付即陷於履行遲
19 延，原告遂於108年4月1日以台北南海郵局存證信函000000
20 號催告被告曾國珍於一周內給付108年1月1日至同年3月31日
21 止之租金，如被告曾國珍仍未給付，兩造之系爭租賃契約即
22 終止，該存證信函係寄至系爭租賃契約被告曾國珍所載之彰
23 化縣○○鄉○○路○段○○○號之通訊地址，並於108年4月2日
24 到達等節，有前開郵局存證信函及中華郵政掛號郵件收件回
25 執附卷足稽（見本院卷一第51至53頁、第163至164頁），堪
26 認原告已給予被告曾國珍相當之履行期限催告其履行，同時
27 表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之
28 終止租約之意思表示，如被告曾國珍逾期仍不履行，則條件
29 成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思
30 表示（最高法院87年度台簡上字第7號判決意旨參照）。而
31 被告曾國珍於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場

，亦未具狀抗辯，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，被告曾國珍就上開未繳付租金達3個月並經原告催告終止租約之事實，亦已視同自認，原告與被告曾國珍間系爭租賃契約應已於上開存證信函催告期滿之次日即108年4月10日合法終止。

3. 被告藍潔公司雖抗辯依原告提出之收件回執，前述存證信函係由被告藍潔公司收受，並非被告曾國珍收受，原告尚未合法終止租約云云。惟按民法第440條第1項所謂支付租金之催告，屬於意思表示通知之性質，其效力之發生，應準用民法關於意思表示之規定（見最高法院41年臺上字第490號判例），而民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力」，所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言。亦即僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力，業經最高法院54年臺上字第952號及58年台上字第715號判例闡釋甚明。查系爭租賃契約第10條第9款約定：「本契約之相關書面通知，均以本契約所載之地址為通訊處，如有變更應即時以書面掛號通知他方，否則因無法送達或遭拒收致函件退件者，均以郵局第一次投遞日為送達日期」、立契約書人記載：「乙方曾國珍、地址：彰化縣○○鄉○○路○段○○○號」（見本院卷一第45、46頁），足信系爭租賃契約已約定被告曾國珍之收受送達處所為上開彰化縣○○鄉○○路之地址。而原告前揭附停止條件終止租約之存證信函，確係寄至彰化縣○○鄉○○路○段○○○號，指名由被告曾國珍收受（見本院卷一第51至53頁），則前揭處所自屬被告曾國珍之支配範圍，且上開催繳租金函載明正本送達對象為被告曾國珍而為送達，足認原告上開支付租金之催告及附停止條件之終止契約意思表示已達到被告曾

國珍之支配範圍內，被告曾國珍業已處於隨時可以了解其內容之狀態，則依首揭說明，應認原告催告被告曾國珍給付及附條件終止契約之意思表示，均已達到被告曾國珍而依法發生催告及終止契約之效力。被告藍潔公司徒以上開存證信函之收件人並非曾國珍本人而否認其已到達被告曾國珍云云，實無所據，無由憑採。

(二)被告曾國珍、藍潔公司有無使用如附圖所示之A至I2部分？

被告藍潔公司得否對原告主張合法之占有使用權源？

- 1.如附圖所示之A至I2部分建物，目前均為被告曾國珍同意他人使用，被告曾國珍為間接占有人一事，業據本院至現場勘驗明確，並囑託地政人員測量屬實，有本院履勘筆錄、現場照片、彰化縣北斗地政事務所複丈成果圖在卷為憑（見本院卷一第263至311頁、第349至351頁）。而比對系爭租賃契約之承租面積表及原告經本院強制執行程序取得之建物範圍，附圖編號A、A1、B、B1、C及編號E之第3樓等建物，雖非被告曾國珍之承租範圍（見本院卷一第31至39頁、第47頁），然被告曾國珍係將附圖編號A、A1、B、B1、C部分，即本院強制執行拍賣之建號140-19建物部分，出租與第三人製作包子等情，此據被告曾國珍於本院現場履勘時陳述明確，並有現場照片為憑（見本院卷一第265頁、第309、311頁）；而E部分之第3樓即強制執行拍賣之建號140-16建物第3樓，與F部分即建號140-15建物相連，目前均由被告藍潔公司為馬鈴薯澱粉之工廠使用一事，亦據本院履勘明確，並有現場照片可稽（見本院卷一第264頁、第275、303頁），足認被告曾國珍就該部分之建物雖未承租，竟未經原告同意擅自出租，被告曾國珍為間接占有人、被告藍潔公司就E部分之第3樓為直接占有人無誤。至其餘如附圖編號D、E及F之1、2樓、G（1樓至4樓）、H、I1、I2等建物，均為被告曾國珍之承租範圍，現由被告曾國珍交付被告藍潔公司為馬鈴薯澱粉之工廠使用等情，為被告曾國珍於本院履勘現場時指界明確（見本院卷一第263至265頁），且為被告藍潔公司所是認，是被告藍潔公

01 司抗辯未占用E部分之第3樓，核與本院履勘現場之情況不符
02 實無足採。

- 03 2.被告藍潔公司雖抗辯與原告之前手即信華公司，就上開占用
04 之建物部分已有租賃關係，原告應承受其與信華公司之租賃
05 契約云云。惟按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，
06 縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續
07 存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾
08 五年或未期限者，不適用之。」民法第425條定有明文。是
09 買賣不破租賃原則具有債權物權化之效力，在長期或未定期
10 限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證
11 以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊
12 端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不
13 定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，俾杜爭議而
14 減訟源，故明定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年
15 或未定期限者，排除買賣不破租賃原則，而不適用第1項規
16 定，因而增訂第2項（民法第425條於88年4月21日修法理由
17 參照）。經查，被告藍潔公司雖提出合約書主張被告藍潔公
18 司向信華公司、被告曾國珍承租坐落「溪州段」79地號、81
19 -6地號、81-10地號土地上建物，租賃期間自90年5月2日起
20 至110年5月2日止（見本院卷一第225頁），然上開合約之租
21 賃標的與原告經由本院強制執行取得之標的不同，蓋原告所
22 取得者乃坐落彰化縣○○鄉○○○段」79、79-1、80-1、81
23 -1、81-2、81-6地號土地上之建物，此有本院權利移轉證書
24 為憑（見本院卷一第37至39頁），而○○○鄉○○段土地上
25 建物，被告藍潔公司以不同租賃標的之租賃契約抗辯應有買
26 賣不破租賃之適用，顯屬無稽；況上開租賃期間長達20年，
27 且未經公證，依民法第425條第2項之規定，自無所有權或事
28 實上處分權讓與不破租賃之適用，被告藍潔公司上開所辯，
29 自無足採。
- 30 3.又被告藍潔公司抗辯其與被告曾國珍就上開占用部分亦有租
31 賃契約，故屬有權占有云云。惟按租賃契約乃特定當事人間

締結之契約，其債權債務關係，僅存在於該特定當事人間。因之，轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，縱令出租人同意轉租，次承租人與出租人間亦無直接之租賃關係可言。查被告藍潔公司縱與被告曾國珍就上開建物具租賃關係，該租賃契約僅存於被告藍潔公司與曾國珍之間，並非原告與被告藍潔公司之間，被告藍潔公司自不得以該租約向原告主張有權占有。被告藍潔公司固提出房屋稅單，欲證明坐落彰化縣○○鄉○○路○段○○○號廠房之建物由其繳納房屋稅，故為有權占有云云。然原告經本院強制執行拍賣取得事實上處分權之房屋稅籍編號為00000000000號建物，被告藍潔公司提出之房屋稅繳款書上之稅籍編號則為Z00000000000、Z00000000000稅繳款書附卷為憑（見本院卷一第228至230頁、第232至235頁、第252至254頁、第257至260頁），已難認定與原告取得事實上處分權之建物為同一建物。況被告藍潔公司係主張與被告曾國珍約定繳納房屋稅以代替租金，欲證明與被告曾國珍確有租賃關係云云，然被告藍潔公司縱與被告曾國珍就本件建物具租賃關係，亦不得以該租賃契約對原告主張有權占有已如前述，從而，無論被告藍潔公司是否代繳房屋稅捐，均無從證明經原告同意使用本件建物而得對抗原告，被告藍潔公司上開所辯，亦無所據。

4. 末按民法第767條賦予物之所有人或所有權以外之物權人有排除他人侵害之權利，其規範目的係在保全物權（所有權或所有權以外之物權）權利人之行使，及防止損害之發生；同法第962條占有人之物上請求權，則係保護占有之占有權能，兩者並非相同，此參各該條文之立法理由自明。又對未登記之不動產肯認有事實上處分權，乃法院實務上之便宜措施，並非因具備慣行之事實及法的確信，具有法律上效力之習慣法所形成之新物權。雖與所有權人之權能相差無幾，然事實上處分權究非所有權，亦非新物權，並無直接適用民法第767條規定，由事實上處分權人行使所有人之物上請求權可言。惟事實上處分權人既對於該未登記之不動產有事實上

之管領力，其為該不動產之占有人無疑，且因行使占有人之物上請求權，已足以保障其自身權益，堪認對其權益之保障並無疏漏。事實上處分權既非因習慣形成之新物權，亦無因立法之不足，而造成該不動產占有人權益保障疏漏之法律漏洞，並無比附援引類推適用民法第767條規定，行使所有人之物上請求權，以填補漏洞之必要。準此，未辦保存登記不動產之事實上處分權人，為保全對於該不動產之占有權能，對於無權占有之人僅得行使占有人之物上請求權，並無直接適用或類推適用行使所有人之物上請求權之權源。查本件建物係由原告經強制執行拍賣取得事實上處分權，被告曾國珍於租賃契約終止後仍間接占有附圖所示編號A、A1、B、B1、C、D、E(1樓至3樓)、F(1、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I1、I2等建物，並交付D、E(1樓至3樓)、F(1、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I1、I2建物與被告藍潔公司直接占有，均無正當權源，自係無權占有，原告自得本於占有人之返還請求權，請求被告曾國珍、藍潔公司返還上開建物，以排除被告等之侵害，以及本於租賃物返還請求權，請求被告曾國珍返還租賃範圍即附圖編號D、E(1樓至2樓)、F(1、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I1、I2等建物。又本院認原告依民法第962條及系爭租賃契約請求被告等返還上開建物已有理由，爰不另就原告依民法第184條第1項為同一請求另為判決。至原告主張附圖所示編號A、A1、B、B1、C等建物亦為被告藍潔公司無權占有云云，惟本院至現場履勘時，該部分係由被告曾國珍出租與訴外人製作包子，現場擺放蒸籠、火爐等器具，與其他部分係由被告藍潔公司經營馬鈴薯澱粉工廠之用途確有不同，此有現場照片在卷為憑(見本院卷一第309、311頁)，是此部分難認係由被告藍潔公司直接占有，原告依民法第184條、962條請求被告藍潔公司返還，尚無理由。

(二)原告請求被告曾國珍給付30萬元及藍潔公司按月給付使用系爭建物之不當得利10萬元有無理由？

1.被告曾國珍部分：原告主張被告曾國珍自108年1月1日起未

繳納每月10萬元租金迄108年3月31日止一事，被告曾國珍於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未具狀抗辯，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，已視同自認，則原告依系爭租賃契約第3條約定（見本院卷一第43頁）、民法第439條請求被告曾國珍給付自108年1月1日起至同年3月31日止時之租金30萬元，為有理由，應予准許。又系爭租賃契約第3條已約定被告曾國珍應於每月月底給付租金，乃屬有確定期限之債務，被告曾國珍未如期給付上開租金，已陷於履行遲延，原告請求自108年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據，自應允許。

2. 被告藍潔公司部分：

- (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。」；「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條、第181條分別定有明文。被告藍潔公司無權占用原告具事實上處分權如附圖所示編號D、E（1樓至3樓）、F（1、2樓）、G（1樓至4樓）、H、I1、I2建物，為無法律上之原因，受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且被告藍潔公司所受利益與原告所受損害間具有直接之因果關係，原告自得依民法第179條規定請求上訴人返還不當得利。被告藍潔公司固抗辯與被告曾國珍具租賃關係，且有以代繳房屋稅之方式給付租金云云，惟原告亦提出105年至109年、稅籍編號為Z000000000000號之房屋稅繳款書（見本院卷二第49至57頁），堪認系爭建物之房屋稅實由原告自行繳納，被告藍潔公司抗辯以代繳房屋稅抵付租金實屬無據。又被告藍潔公司之法定代理人於109年10月23日變更為被告曾國珍之前，係由被告曾國珍之子曾榆凱擔任，而訴外人信華公司受強制執行時，其法定代理人乃被告曾國珍之母曾許玉梨，此有全戶戶籍資料、個人戶籍資料、股份有限公司變更登記表在卷

01 為憑（見本院卷一第91頁、第211頁、卷二第73頁、第77至80
02 頁），堪信被告藍潔公司取得本件建物直接占有時，其前任
03 法定代理人曾榆凱已知悉建物遭強制執行拍賣而非被告曾國
04 珍或訴外人信華公司所有，是其占有之始即知無法律上原因
05 ，則縱使被告藍潔公司曾繳付租金與被告曾國珍或信華公司
06 ，仍難認其為不當得利之善意受領人，基此，被告藍潔公司
07 自應將所受利益返還原告。

- 08 (2) 又被告藍潔公司所受使用系爭房屋之利益，性質上不能「原
09 物」返還，依民法第181條之規定，自應償還其價額即相當
10 於租金之價額。最高法院61年度台上字第1695號判例意旨亦
11 肯認無權占有他人之土地者，土地所有權人得請求其返還相
12 當於租金之不當得利。則房屋所有權人，自亦得請求無權占
13 有者返還相當於租金之不當得利。再按城市地方房屋之租金
14 ，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土
15 地法第97條第1項固定有明文然土地法第97條第1項限制房屋
16 租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適
17 用。至非供居住之營業用房屋並未涵攝在內。亦即城市地方
18 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
19 ，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地
20 法第97條規定之限制（最高法院54年度台上字第1528號判決
21 參照）。經查，被告藍潔公司占有系爭建物係供已經營馬鈴
22 薯澱粉工廠使用，業如前述，依上開說明，被告藍潔公司所
23 受相當於租金之不當得利，即不受土地法第97條所定租金最
24 高限制之拘束。而被告藍潔公司占用之本件建物，面積約
25 1000坪，原由原告出租與被告曾國珍使用，每月租金10萬元
26 一事，有系爭租賃契約為據（見本院卷一第43至47頁），是
27 原告以此為據，向被告藍潔公司請求自108年8月29日起至騰
28 空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付10萬元相當於租金之
29 不當得利，核屬相當，為有理由，應予准許。

30 五、綜上所述，原告本於系爭租約、民法第962條、不當得利之
31 法律關係，請求被告曾國珍、藍潔公司應自附圖編號D、E(1

至3樓)、F(1、2樓)、G(1樓至4樓)、H、I、I1、I2建物遷出，被告曾國珍應自附圖編號A、A1、B、B1、C建物遷出，並將上開建物返還予原告，及被告曾國珍應給付原告30萬元，及自108年4月1日起至返還系爭土地之日止，按周年利率5%計算之利息；被告藍潔公司應給付原告自108年8月29日起至清償日止，按月給付原告10萬元，均屬有據，應予准許，逾此部分請求，於法無據，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上結論：本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項後段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日
民事第二庭法 官 王姿婷

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 110 年 3 月 4 日
書記官 吳曉玫