臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第602號

原　　告　財團法人青年和平團
法定代理人　李乾龍
訴訟代理人　顏永青律師
被　　告　林宜弘
　　星意科技股份有限公司
上　一　人
法定代理人　郭品希
上二人共同
訴訟代理人　李鳴翺律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國109 年7 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000地號土地上建物即門牌編號新北市○○○○路0 段00○0 號地下一樓之一、二、三、五房屋（含11個停車位，編號詳附表）遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零八年一月十日起至遷讓返還前開不動產之日止，按月給付原告新臺幣貳拾伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟捌佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍仟陸佰萬元為原告預供擔保，或將請求標的物提存，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人合意定第一審管轄法院後，原告如拋棄其合意定管轄法院之權益，逕向被告住所地之法院起訴，被告亦無異議而為本案之言詞辯論者，該受訴法院即為有管轄權之法院（最高法院91年度台抗字第351 號裁判意旨參照）。本件被告雖抗辯依原告所提原證二第15條約定（見簡字卷第31頁），兩造已合意由甲方（即原告）地址所在地之地方法院為第一

審管轄法院，故本件應由臺灣臺北地方法院管轄，請求裁定移轉管轄云云。然原告就此已表示該份契約簽約時甲方的所在地址即載為租賃標的物所在，可見雙方之真意即係以租賃標的物所在為合意管轄法院乙節，有與所述相符之租約末頁載明「甲方地址新北市○○區○○路…」等語可稽（見簡字卷第32頁），參以被告之住所地、事務所所在地復均在本院轄區內，且被告亦已無異議而為本案之言詞辯論，依上說明，自應認本院為有管轄權之法院，被告聲請移轉管轄云云，於法無據，難以准許，合先敘明。

二、原告法定代理人原為曾永權，嗣經變更為李前龍，並由其於民國（下同）109 年7 月27日，具狀聲明承受訴訟，有本院登記處函及民事聲明承受訴訟狀等件在卷可按，以及被告星意科技股份有限公司（下稱星意公司）之法定代理人原為郭品希，前經變更為胡尚騫及由其聲明承受訴訟後（見本院卷第117 頁），又於109 年2 月25日，再次變更為郭品希，有新北市政府函、股份有限公司變更登記表等件在卷為憑（見本院卷第325 至343 頁），並經其具狀聲明承受訴訟（本院卷第第321 至323 頁），經核堪認均與民事訴訟法第175 條第1 項、第176 條規定相符，皆應予准許。

三、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上建物即門牌號碼新北市○○區○○路0 段0000號地下一樓之一、二、三、五號房屋（含11個停車位，編號詳附表，下合稱系爭不動產）為伊所有，被告林宜弘（下逕稱姓名）前於107 年7 月26日，曾與伊簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）承租系爭不動產，且依照系爭租約第2 條約定，租賃期間自107 年7 月10日起至108 年1 月9 日止共計6 個月，迄今系爭租約業已屆期許久

，惟林宜弘卻拒不遷讓返還租賃物，伊自得援引民法第455條、第767條第1項規定，請求林宜弘遷讓返還系爭不動產予伊。又系爭不動產雖嗣後經伊同意而由林宜宏轉租星意公司，現由星意公司占有使用中。惟星意公司與伊間自始並無租賃關係存在且前述轉租關係於系爭租約屆滿時亦已歸於消滅，則自108年1月10日起，星意公司之占有使用系爭不動產亦屬無正當權源無疑，伊得援引民法第767條規定第1項規定，請求其將系爭不動產遷讓返還伊。另被告自108年1月10日起，均為無權占有、使用伊所有系爭不動產，伊亦得援引民法第179條規定，主張其等無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其利益，請求被告自108年1月10日起至遷讓返還日止，按月給付相當於租金之不當得利25萬元。爰本於民法第455條、第767條第1項、第179條規定（見本院卷第360頁），起訴請求間接占有之林宜弘、直接占有之星意公司遷讓返還系爭不動產，並給付相當於租金之不當得利，並聲明判決：㈠被告應將坐落於系爭土地上之系爭不動產遷讓返還予原告；㈡被告應自108年1月10日起至遷讓返還之日止，按月給付原告25萬元；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第360至361頁）。

二、被告均未於最後言詞辯論到場，惟據其先前所為書狀及陳述略以：林宜弘與原告簽訂系爭租約後，原告雖然有將租賃標的物（即系爭不動產）交付林宜弘，但嗣後系爭不動產業經林宜弘轉租予星意公司，且係經原告同意而轉租。又系爭不動產目前仍是由星意公司占有使用中，且係自108年1月9日以後即由星意科技公司單獨占有使用至今，沒有人其他人可以進去，也沒交給其他人使用。另星意公司係屬有權占用，占用權源則為星意公司與原告間口頭所成立的租賃契約，其內容包括租賃標的物：新北市○○區○○路0段00號之1地下一樓之1、之2、之3、之5房屋（含11個車位，編號詳附表），即系爭不動產；租賃關係於107年7月30日成立；租賃期間自107年7月30日起算至112年7月29日止，租

期5 年；每月租金25萬元；押金50萬元，故原告請求均無理由等語資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張坐落系爭土地上之系爭不動產為原告所有，林宜弘前於107 年7 月26日，曾與原告簽訂系爭租約承租系爭不動產，並於經原告同意之下，將系爭不動產轉租予星意公司，且系爭不動產目前仍係由星意公司單獨占有使用迄今之事實，為被告不爭執（見本院卷第42頁、第319 至320 頁），並有房屋稅繳款書、系爭租約、土地暨建物所有權狀、公證書、原告內部簽呈暨同意書、林宜弘與星意公司之租約、系爭不動產登記簿謄本等件在卷可稽（見簡字卷第19至45頁、第53至56頁、第61至67頁、本院卷第57至64頁），堪信為真。至原告另又主張依系爭租約第2 條約定，租賃期間係自107 年7 月10日起至108 年1 月9 日止，共計6 個月，迄今業已屆期，且星意科技公司跟林宜弘間之轉租關係亦因而歸於消滅，自應認間接占有人林宜弘，直接占有人星意公司自108 年1 月10日起，均屬無權占用系爭不動產，應遷讓返還原告及給付相當於租金之不當得利等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450 條第1 項定有明文。次按租賃契約乃特定當事人間所締結之契約，其債權債務關係，亦僅存在於該特定當事人間，而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。又次承租人之使用租賃物，乃因承租人轉租之結果，其權利自不得大於承租人，故定期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1328號裁判意旨參照）。本件系爭不動產為原告所有，並係由原告出租林宜弘後，再由林宜弘於經原告同意下，轉租予星意公司之事實，業經認定屬實

，足以採信乙節，已如前述，依上說明，應認星意公司與原告間仍無直接之租賃關係可言，且星意公司之使用租賃物（即系爭不動產），乃因承租人（林宜弘）轉租之結果，其權利自不得大於承租人（林宜弘）。基此，觀諸系爭租約第2條約定，既已載明租賃期間自107年7月10日起至108年1月9日止計6個月，依民法第450條第1項規定，原告與林宜弘間之系爭租約即應認已於108年1月9日期限屆滿時滅，林宜弘自108年1月10日起已無繼續使用系爭不動產之權利。復因星意公司使用系爭不動產之權利不得大於林宜弘，故堪認星意公司自108年1月10日起亦無繼續使用系爭不動產之權利，足見原告主張自108年1月10日起，被告均無繼續使用系爭不動產之權利而屬無權占有等語，要屬有據，堪以採信。

㈡至星意公司雖又辯稱因與原告間就系爭不動產有於107年7月30日口頭成立租賃契約（下稱系爭口頭租約），約定內容為租賃期間自107年7月30日起算至112年7月29日止租期5年，每月租金25萬元，押金50萬元，故非無權占用云云。然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文可參。而以無權占有為原因，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號裁判意旨參照）。本件星意公司既不否認系爭不動產物為原告所有，僅一再辯稱其占用系爭不動產係基於與原告間所成立之系爭口頭租約，為有權使用云云。依上開說明，星意公司自應就其占用系爭不動產有合法權源（即與原告間有系爭口頭租約存在）乙節，負舉證之責。又星意公司雖以原告有提供資料供其辦理公司設立登記於系爭不動產之事實、並據以聲請調閱該公司登記卷宗以明原告有提供水、電收據之舉，以及渠有匯款繳

納租金25萬元，且押金50萬元已為原告受領，有存摺影本為據，均足以證明系爭口頭租約之存在云云為辯。惟姑不論星意公司前所稱成立系爭口頭租約之時點及租賃期間，顯然與前述原告出租林宜弘，再由林宜弘經原告同意轉租星意公司之時間點互有衝突，已難採信。況參前所述，林宜弘轉租予星意公司，既係經原告同意，則原告因而出具相關同意書，水、電收據等資料予星意公司，俾便其辦理設立登記，亦為事理之常，自難僅因原告有上開舉措即得認渠與星意公司間有系爭口頭租約之成立。是星意公司此部分所辯，尚不足據為有利之認定，亦無依其聲請調閱公司登記卷宗必要，至為顯然。再者，關於星意公司又稱渠已匯款繳納25萬元租金及原告已受領押金50萬元，並有存摺影本為證部分，觀諸星意公司所指之存摺影本（見簡字卷第49頁）即為原告主張與林宜弘簽訂系爭租約時，林宜弘所繳付之7 月份租金25萬元及押金25萬元合計50萬元，以及林宜弘所繳付之8 月份租金25萬元乙節，並據林宜弘陳述明確，互核相符（見本院卷第316 頁）。是以星意公司執此據為與原告間有成立系爭口頭租約之證明，顯亦無據，不足採。此外，星意公司復迄未提出其他確切證據以資證明所辯與原告間另有成立系爭口頭租約屬實，自難認星意公司以此抗辯渠為有權占用云云，係屬可採。從而，被告自108 年1 月10日起，均為無權占有乙節，堪以認定。

㈡次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。再對於物有事實上管領之力者為占有人；又承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民法第940 條、第941 條之規定自明。出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人。同法第767 條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度台

上字第1178號裁判意旨參照）。查系爭租約業因租賃期限屆滿而消滅，被告自108 年1 月10日起均為無權占用乙節，已如前述，而星意公司乃係基於林宜弘之轉租，對於系爭不動產為占有，為對於系爭不動產有事實上管領之力者，為直接占有人，林宜弘則係基於出租人地位而為間接占有人，復均無權占用，則原告自得依民法第767 條第1 項規定，對於無權占有其所有物（即系爭不動產）之被告請求返還之。是原告本於上揭規定，請求被告應將系爭不動產遷讓返還原告，均有理由，應予准許。

㈣末按非給付型不當得利中之侵害型不當得利，係因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，而對受損人不具有取得利益之正當性，即可認為受損與受益間之損益變動具有因果關係而無法律上原因，構成民法第179 條之不當得利（最高法院107 年度台上字第2136號裁判意旨參照）。本件被告並未證明自108 年1 月10日起，有何繼續合法使用系爭不動產之權源，因而均難認係屬有權占用之事實，業經認定如前。就系爭不動產，被告對原告而言，均係無權占有人，其等侵害就系爭不動產應歸屬於原告之權益內容而取得利益，致原告受有損害，且欠缺正當性，依上說明，自可成立不當得利，則原告依上開規定請求被告給付相當於租金之不當得利，亦屬正當。又，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有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受利益為度，非以請求人所受損害若干為準。查林宜弘向原告承租系爭不動產之每月租金為25萬元，有如前陳，其與星意公司於系爭租約消滅後，繼續使用系爭不動產，每月即受有相當於租金之利益；本院審酌被告無權占用系爭不動產所受免繳租金之利益，致原告受有無法使用系爭不動產之損害，所應返還予原告者即為免繳租金之利益，因認以系爭租約約定之租金每月25萬元，作為本件不當得利金額之計算基準，尚屬允當。故原告請求被告應給付自無權占用系爭不動產即108 年1 月10日起至

遷讓返還之日止，按月給付其相當於租金之不當得利25萬元，亦核屬有據，應予准許。

四、從而，原告依民法第767條第1項及同法第179條規定，請求被告應將系爭不動產遷讓返還原告及應自108年1月10日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付原告25萬元，自屬正當，應予准許。又本院既已准許原告依民法第767條第1項規定之法律關係所為請求，則其依同法第455條第1項規定，以選擇合併為同一聲明請求部分（見本院卷第360頁），即無審酌之必要，併予敘明。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由，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項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　黃若美

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　王敏芳

附表

停車位編號	所屬建號暨權利範圍
B2-47	新北市○○區○○○段○○○○段0000○號；權利範圍166分之2

（續上頁）

B4-09	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-11	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-12	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-14	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-16	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-18	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-20	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-29	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-41	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1
B4-50	新北市○○區○○○段○○○○○段0000○號；權利範圍166分之1