臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度重訴字第161號

原　　告　蔡家驄
訴訟代理人　朱萱諭律師
　　吳任偉律師
被　　告　泳順環保科技股份有限公司
法定代理人　余詍儒
訴訟代理人　朱育男律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬捌仟玖佰玖拾元，及其中新臺幣壹拾柒萬參仟玖佰玖拾元自民國一百零九年二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾貳萬玖仟柒佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾捌萬捌仟玖佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1424地號土地）及其上同段44建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路○段○○○號，與上開1424 地號土地合稱系爭廠房），以及相鄰系爭廠房之同區段1423、1411地號土地（下各稱1423、1411地號土地，並與上開1424地號土地、44建號建物合稱系爭不動產）均為原告所有。系爭廠房長期租給公司行號作為廠房使用，1423、1411地號土地均為空地，並供與原告承租之公司戶可停車以及堆放物品使用。原告前與訴外人甘丹環保科技有限公司（下稱甘丹公司）之租賃關係結束後，發現系爭廠房竟由訴外人余詍儒所成立之被告泳順環保科技股份有限公司佔據，其在1423地號土地堆放廢物

以及機台，並在1411地號土地停放貨車。雖余詍儒曾向原告表示願意承租系爭廠房，然原告未同意，並先以口頭告知請被告遷出系爭廠房並連同1423地號土地上堆放廢物、機台清空，以及1141地號土地不准停放貨車。然被告未經原告同意，不知何以取得原告之個人帳戶，逕自民國107年8月起至107年12月，每月匯款新臺幣（下同）100,000元至原告申辦之第一商業銀行帳戶，藉此塑造與原告間訂有不定期限之租賃契約關係，復利用不知何處得來之原告身分證影本等資料，向交通部公路總局高雄區監理所（下稱高雄區監理所）申辦自用大貨車「停車場設置於高雄市○○區○○段○○○○○號」等事宜（事後已撤銷該申請案），俟原告於107年12月間刷銀行存摺及接獲高雄區監理所通知始查悉上情，遂於107年12月19日寄發存證信函予被告，函請於107年12月31日前須返還系爭廠房以及1423地號部分土地予原告。而被告函覆除諉稱其與原告有不定期租賃關係外，並表明其有意向原告承租系爭廠房。原告基於和諧考量，再委請律師與被告之負責人余詍儒進行協商，之後雙方初步達成租賃期間為2年、自簽立正式租賃契約之租金每月125,000元，以及押金為400,000元之共識。於108年3月4日，原告通知余詍儒於108年3月6日前將押金等費用匯至原告之個人帳戶，並約定當月15日前完成簽約，余詍儒應允。但余詍儒未於約定期日匯款，且拒絕接聽電話，亦未將系爭不動產返還予原告，原告始提起本件訴訟。嗣被告於108年4月30日搬遷，惟其自107年8月1日至108年4月30日止無權占有原告所有系爭廠房及其坐落之1424地號土地、1411及1423地號土地期間，乃無法律上原因而受有使用系爭不動產之利益，並因此使原告無法就系爭不動產為使用收益，而受有相當於租金之損害，原告依民法第179條規定，請求被告給付自107年8月1日起至108年4月30日止，共計9個月相當於租金之不當得利共515,000元（計算式：125,000元x 9個月＝1,125,000元，被告已匯款610,000元，經扣除後，被告尚應返還515,000元）。另上開占用期

間內，被告除數筆電費未繳納外，另有系爭廠房發生燜燒以及尚有木屑、廢棄物未清理完畢、線路以及鐵製牆面損壞等情，原告因此代繳電費113,990元及支付清理廠房與修繕費用計437,318元，合計551,308元，均應請求被告返還，爰依民法第179條、第184條第1項前段規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告515,000元。2.被告應給付原告551,308元，及自109年2月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告之實際營運者為訴外人施志弘執行長及其配偶柳惠萍會計，而施志弘亦為前手建晟公司及甘丹公司之實際執行者，余詘儒就被告僅係單純資金投資，因而並列為公司法定代理人。另參酌原告寄發予被告之存證信函內容稱：「貴公司前延續建晟環保綠能股份有限公司（下稱建晟公司）之使用，繼續使用本人所有之高雄市○○區○○○路○段○○○ 號廠房」，顯見其初始即知被告係承續前承租公司而繼續承租使用，非無權占有。系爭不動產其接續承租公司之順序，應為建晟公司，次由甘丹公司，再由被告接續承租，且依與前述公司相同條件即押租金200,000元、租金每月100,000元，繼續交付租金，原告亦接受未表示反對。且若非原告提供帳戶供被告匯款，被告如何得知原告私人帳戶，被告自107年8月至107 年12月止，除8月份匯款110,000元外，其餘每月匯款租金100,000元，匯款次數已達5次，原告稱不知被告之租金匯款，此顯與常情不符。又被告之機器設備均非常龐大，且全部均係承接系爭廠房原承租人甘丹公司，若原告不同意被告續租系爭廠房，何以連續5 個月接受被告之租金匯款？且原告與前承租人甘丹公司租賃關係結束後5 個月均未要求甘丹公司恢復原狀返還交付租賃標的物，此皆與常理及經驗法則不符。至107 年12月19日原告寄發存證信函，表示要收回系爭廠房土地後，被告乃以律師函依法主張不定期租賃之權利，並表達善意，願與原告簽訂租賃契約，於法並無不合。此外，因原告嗣後要求租金調高為125,000 元，押

金增加為500,000 元，並要求被告須將所有機器設備設定動產抵押權予原告，條件過於苛刻，被告並未同意。且被告雖於108年1月30日協商雙方租賃條件，惟仍無法達成合意，又被告想找尋更適合公司生產使用之廠房，即向原告表明希望預留2 個月時間供搬遷相關機器設備，並於搬遷完畢後即不願續租，故被告自108年2月起即持續尋找新廠房並一面搬遷機器設備，惟因這期間臺灣南部經常下大雨，且因機器設備龐大，需動用大型機具處理，故搬遷進度不如預期而有所延緩，期間原告亦曾電話通知，希求於108年4月10日前搬遷完畢，被告乃委由友人謝詠琮協助與原告之代理人姚小姐，以LINE通訊軟體聯絡搬遷相關事宜，即至108年4月29日已全部搬遷完畢。且依被證1 之LINE對話內容第13頁之內容觀之，原告代理人姚小姐亦以LINE表示「我也同意通融你們到現在」，可見被告於108年4月29日前即已搬遷系爭不動產完畢，原告之請求顯已欠缺權利保護之必要性。另依據臺灣橋頭地方檢察署108 年度調偵字第1052號不起訴處分書所載，被告搬遷時已清理廠房交付原告點交，自無清理及修繕費用產生，至於電費部分，若確由原告代繳，則被告不爭執等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地及其上系爭廠房，以及相鄰之1423、1411地號土地均為原告所有，系爭廠房長期租給公司行號作為廠房使用，1423、1411地號土地均為空地，並供與原告承租之公司戶可停車以及堆放物品使用。

(二)被告107年8月20日匯款11萬元，另自同年9月7日起至108年1月10日每月匯款10萬元，均匯至原告第一商業銀行帳戶，共計匯款61萬元。

(三)電號00000000000於107年11月29日至108年3月27日，均由被告所使用，共計使用電費103,442元。

四、本件之爭點：

(一)被告占有使用系爭不動產期間為何？

(二)原告請求被告給付相當於租金不當得利515,000元、代繳電費113,990元、清理廠房與修繕費用437,318元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)被告占有使用系爭不動產期間為何？

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，此有最高法院85年度台上字第1120號判決意旨可據。而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。再按租賃讓與係包含承租人契約當事人地位之概括移轉或承受（即租賃契約之承擔），租賃讓與一經生效，承租人即脫離原契約關係，租賃契約係由原出租人與受讓人繼續維持，並就原租賃契約所生之權利義務概括移轉受讓人。而租賃權之讓與，僅為債權轉讓，並非承租人契約地位之讓與，承租人並未退出租賃關係，惟因租賃權讓與而將租賃物交由該受讓租賃權之第三人占有使用收益，就租賃物之使用收益而言，已由原承租人變更為受讓人，形同承租人之變更，惟受讓人並未因租賃權之讓與而成為新承租人。此為租賃讓與及租賃權讓與之不同。

2.本件系爭不動產為原告所有，然原告主張系爭不動產於 107年8月1日起至108年4月30日止遭被告無權占用等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。查原告與訴外人建晟公司曾就系爭不動產簽訂書面租賃契約，約定租期自102 年10月15日至104 年10月15日、租金為每月113,636元、押租金為200,000元，而於上開租賃契約屆期時，復由訴外人甘丹公司承接系爭不動產之租賃關係，經原告同意後由甘丹公司與原告口頭

成立另一租賃契約，租期自104 年10月16日至107年7月31日、租金為每月100,000 元、未收取押租金等情，有系爭不動產租賃契約書及租金匯款資料附卷可佐（見本院卷第23頁、第145至152頁），堪信為真實，則甘丹公司應係另與原告簽訂租賃契約，與先前建晟公司與原告之租賃契約不同，應可認定。被告雖辯稱自107 年8月1日起即承受甘丹公司與原告間就系爭不動產之租賃關係，可由被告每月匯款100,000元至原告帳戶得知原告應已知悉上開情事，故被告就系爭不動產非無權占有云云，則被告似認業已承受甘丹公司之原租賃關係，然此為原告所否認。被告所稱承受甘丹公司之租賃關係，依前所述，無非是租賃權之讓與或租賃與讓。然查，原告自107 年8月1日起迄同年12月均未收受被告或甘丹公司有關上開租賃讓與之通知或三方會同協議，足見原告並未同意承租人由甘丹公司變更為被告，則承租人地位並未變更，自非租賃讓與，難以被告每月匯款予原告帳戶即逕推認原告已知悉並同意原告與甘丹公司之上開租約由被告概括承受，並使原告與被告繼續維持該租賃關係。況被告聲請傳喚之證人施志弘到庭證稱：被告承受甘丹公司廠房之過程，均係被告老闆與甘丹老闆聯絡，沒有跟地主談。....因為當初甘丹公司不要做了，被告直接搬進去，伊只知道用口頭約定，租金每個月照匯，但這部分伊是聽會計講的等語（見本院卷第269至273頁），可知原告帳戶雖每月匯入100,000元之金額，然未受被告或甘丹公司之通知，自無同意由被告概括承受其與甘丹公司之租約。又縱被告於107年8月1日起自甘丹公司受讓甘丹公司向原告就系爭不動產之租賃權，亦將系爭不動產交由被告占有使用收益，亦僅為租賃權之讓與，而非經原告同意之租賃讓與，即被告係受讓系爭不動產之租賃權而為租賃權讓與之債權效力，被告尚不得以甘丹公司之上開租賃權讓與，對原告主張其已承接甘丹公司之租約，而為新的承租人，此外，被告復未舉出其他事證以實其說，是其上開所辯，不足採據。被告既無法舉證其為有權占有系爭不動產，

則原告主張被告就系爭不動產自107 年8月1日起即無權占有，為有理由。

3.又原告主張被告無權占有期間迄至108年4月30日，此則為被告所否認。按據兩造最後負責系爭不動產點交之人員即證人沈志忠證述：被告派人清理後都沒有跟伊接洽就走了，至於鑰匙並沒有交還給伊，....他們就把鑰匙丟在現場，放在辦公室。我發現他們沒有清理完畢木屑的時間點是108年約5、6月份。...整個廠房都是木屑灰塵，沒有打掃乾淨等語（見本院卷第391至397頁）。證人莊億昌亦證稱：我們就是大概清理，把垃圾及沒有用到的東西清掉。....我只知道當時擔任原告聯絡窗口的人叫「忠啊」（就是沈志忠），....點交時除了我和「忠啊」沒有其他人，點交方式就是我去找「忠啊」並親自把鑰匙交給他，....但我不記得何時把鑰匙交給「忠啊」等語（見本院卷第397至403頁）。可知兩造負責點交之人員均無法記憶被告最後遷離系爭土地廠房之時點，然原告陳稱被告至108年5月份仍未將系爭土地廠房之木屑、灰塵清除等情，業據沈志忠證述明確，且為被告所不爭執（見本院卷第403、439頁），則被告抗辯其於108年4月29日即遷離系爭不動產云云，尚不足採。是被告無權占有系爭不動產之期間應係自107年8月1日起至108年4月30日止。

(二)原告請求被告給付相當於租金不當得利515,000 元、代繳電費113,990元、清理廠房與修繕費用437,318元，有無理由？

1.原告請求相當於租金不當得利515,000元部分：

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，民法第179 條前段定有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號裁判意旨可資參照。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。本件被告無權占用系爭不動產，悉如前述，揆諸前揭說明，原告依民法第179 條規定請

求被告給付相當於租金之不當得利，為有理由。原告參照內政部不動產交易實價登錄系統，及周邊交通與經濟發展現況，認系爭不動產周邊之房地月租金於108 年約為16至33萬元，有內政部不動產交易實價登錄系統查詢資料附卷可佐（見本院卷第417至423頁），則本院衡諸系爭不動產乃土地與廠房、所在區位、總坪數面積、102至104年出租時之月租金為113,636 元及經濟整體物價指數之變動等情，認原告主張被告無權占有系爭不動產期間，應給付每月相當於租金125,000 元之不當得利，應屬合理。又被告就上開占有期間已給付原告610,000 元，為兩造所不爭執已如上述，則原告得向被告請求相當於租金之不當得利為515,000元（計算式：125,000元x9個月-610,000元=515,000元）。另被告雖抗辯上開相當於租金之不當得利應再扣除被告承接甘丹公司、甘丹公司再承接建晟公司租賃契約之押租金200,000 元云云，惟本件被告僅係受讓甘丹公司之租賃權，而非甘丹公司租賃讓與被告，業如前述，且被告復未能舉證甘丹公司已受讓建晟公司之200,000元押租金債權，則被告自不得以建晟公司之200,000元押租金對原告抗辯扣抵之，是被告上開所辯，洵不足採。

2.原告請求代繳電費113,990元部分：

就原告主張被告應給付無權占有系爭不動產期間用電之費用共計113,990元（計算式：電號00000000000用電費用10,548元+電號00000000000用電費用103,442元 =113,990元），有台灣電力公司109年3月2日及同年4月22日之電費資料表及原告代為繳納之繳費憑證附卷可佐（見本院卷第55、59至61、95至110、201至203、135頁），且為被告所不爭執（見本院卷第47 、206頁），則原告此部分之主張，核屬有理，應予准許。

3.原告請求清理廠房及修繕費用437,318元部分：

原告主張於上開被告無權占有系爭不動產期間，因被告之過失，致廠房有燜燒狀況，經消防局獲報前往處理後，原告於

108年3月間發現系爭廠房之消防設備損壞，而由原告支付如附表編號1 修繕費用36,488元，以及被告遷離系爭不動產後之108年5月未清理完成木屑與廢棄物系爭廠房，並發現線路以及鐵製牆面損壞，原告再聘人清理及修繕花費如附表編號2至6之400,830元，合計支出如附表所示437,318元等情，則為被告所否認。經查，就附表編號1部分，系爭不動產自102年出租迄今已為近十年之廠房，其房舍設備狀況為何、系爭廠房是否確因被告之過失致生火災及該等消防設備修繕之必要性，未見原告舉證以實其說，尚難逕認被告應就上開費用負責。另就附表編號2至6部分，原告之員工即證人沈志忠業已證稱：我發現他們沒有清理完畢木屑的時間點是108年約5、6月份。...根據原證10之照片內容，地上的東西和工具還有木材、木屑都有清走，但整個廠房都是木屑灰塵，沒有打掃乾淨等語（見本院卷第391至397頁），足徵被告遷離系爭不動產時，已將垃圾、機具及廢棄物等清理完成，現場僅餘木屑與灰塵未完成清掃，故就附表編號2至6中，除附表編號4之木屑粉塵清潔打掃費用60,000 元外，其餘之廢棄物清理費用、電器線路損壞修繕費用及鋼樑鋼材損壞之修繕費用部分，均未據原告發現後即時通知被告處理或經被告拒絕清理，更未提出其他事證說明，則原告此部分逾60,000元之請求，尚難採據。從而，原告請求被告給付之清理費用60,000元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

4.基上，原告請求被告給付無權占有系爭不動產期間，相當於租金之不當得利515,000元、電費113,990元及清理費用60,000元，共計688,990元（計算式：515,000元+113,990元+60,000元=688,990元），均有理由。

六、綜上所述，原告依民法不當得利法律關係，請求被告給付688,990元，並給付其中173,990元（計算式：113,990元+60,000元=173,990元）自109年2月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律之規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　19　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳嘉惠

法　官　張琬如

法　官　張瀞云

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　　110　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　劉國偉

附表：

編號	清理、修繕時間	內容	金額
1	108年3月26日	107年9月14日發生因被告之重大過失，致廠房有火災，經消防局獲報前往處理後，經調查為木屑顆粒蓄熱引燃，由原告自行聘工修繕。	36,488元

（續上頁）

2	108年5月5日至108年5月19日	因被告未清理系爭廠房地板木屑、廠房外堆置木材等廢棄物，原告委請工人前往現場清運木屑以及廢棄物。	145,950元
3	108年5月19日	電器線路損壞修繕	630元
4	108年5月19至108年5月20日	因被告未清理系爭廠房地板木屑以及粉塵，原告委請工人前往現場清潔打掃。	60,000元
5	108年7月15日	系爭廠房內鋼樑上粉塵，乃係被告公司生產木屑所致，搬離後未清理，致鋼樑之鋼材損壞，原告墊付鐵材修繕訂金。	52,500元
6	108年7月29日	內容同上，原告墊付鐵材修繕尾款。	141,750元

（續上頁）

總計	437,318元