

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第772號

原告 林寶璘
訴訟代理人 蘇仙宜律師
複代理人 蔡佩諮律師
金湘惟律師
陳伶慈
被告 寰宇汽車有限公司
法定代理人 謝垂津
被告 萬向國際實業有限公司
兼
法定代理人 賴健中
被告 戴國欽
共同

訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間返還稅籍登記等事件，本院於民國110年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告寰宇汽車有限公司、萬向國際實業有限公司、賴健中應自門牌號碼臺中市○區○○○路○○○○○號房屋如附圖一編號(A)部分騰空及遷出，並將該部分房屋返還原告。
- 二、被告戴國欽應將坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地上如附圖二所示編號A部分、面積八十二平方公尺之廣告及支架拆除。
- 三、被告萬向國際實業有限公司應將坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號土地上如附圖二所示編號B部分、面積零點一七平方公尺，及坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○地號土地上如附圖二所示編號C部分、面積零點零五平方公尺之廣告及支架拆除。
- 四、被告寰宇汽車有限公司應給付原告新臺幣壹佰壹拾貳萬伍仟元，及自民國一百零九年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百零九年五月一日起至騰空

- 01 遷讓返還如前開第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺
02 幣貳萬伍仟元。
- 03 五、被告賴健中應給付原告新臺幣叁拾陸萬捌仟元，及自民國一
04 百零九年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
05 息；並自民國一百零九年五月一日起至騰空遷讓返還如前開
06 第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。
- 07 六、被告寰宇汽車有限公司應將門牌號碼為臺中市○區○○○路
08 ○○○○○號房屋、權利範圍為全部（稅籍編號Z000000000
09 00）所為變更房屋納稅義務人之稅籍資料登記予以塗銷，回
10 復登記納稅義務人為原告。
- 11 七、被告寰宇汽車有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地
12 址自門牌號碼臺中市○區○○○路○○○○○號房屋遷出。
- 13 八、訴訟費用由被告負擔。
- 14 九、本判決第一至三項得假執行；但被告如各以新臺幣壹拾萬捌
15 仟元分別為原告預供擔保，得免為假執行。
- 16 十、本判決第四項於原告以新臺幣伍拾萬元供擔保後，得假執行
17 。但被告寰宇汽車有限公司如以新臺幣壹佰伍拾萬元預供擔
18 保，得免為假執行。
- 19 十一、本判決第五項於原告以新臺幣拾柒萬元供擔保後，得假執
20 行。但被告賴健中如以新臺幣肆拾捌萬捌仟元預供擔保，
21 得免為假執行。
- 22 十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由

24 壹、程序部分

25 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
26 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
27 款定有明文。查原告以寰宇汽車有限公司（下稱寰宇公司）
28 為被告提起本訴，起訴時訴之聲明為：（一）被告應自門牌號
29 碼臺中市○區○○○路○○○○○號未辦保存登記建物（下稱系
30 爭建物）遷出，並將前揭未辦保存登記建物騰空返還予原告
31 。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）52,687元，及自起訴

01 狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三
02)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭建物之日止，
03 按月給付原告893元。(四)被告應將系爭建物(稅籍編號Z00000000000
04 分局所為之稅籍移轉登記予以塗銷，並回復稅籍登記為原告
05 所有。(五)被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭
06 建物辦理遷出登記。(六)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於
07 民國109年5月1日以民事追加被告暨變更訴之聲明狀追加被
08 告萬向國際實業有限公司、賴健忠、戴國欽(下稱萬向公司
09 、賴健中、戴國欽)，並於訴訟中多次變更聲明，最終訴之
10 聲明為：(一)寰宇公司、萬向公司及賴建中應自系爭建物遷
11 出，其範圍如附圖1即109年5月28日測量之臺中市中山地政
12 事務所土地複丈成果圖所示(A)區域，並將系爭建物騰空返
13 還予原告。(二)戴國欽應將系爭建物上方所搭建之廣告招牌
14 及鐵架拆除，其範圍如附圖2即110年2月23日測量之臺中市
15 中山地政事務所土地複丈成果圖所示(A)區域；及萬向公司
16 應將系爭建物上方所搭建之廣告招牌及鐵架拆除，其範圍如
17 附圖2所示(B)、(C)區域。(三)寰宇公司應給付原告1,125,0
18 00元，及自追加被告暨變更訴之聲明狀送達之翌日起至清償
19 日止，按年息百分之5計算之利息。(四)寰宇公司應自109年
20 5月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付原告25,000元。
21 (五)賴健中應給付原告368,000元，及自追加被告暨變更訴
22 之聲明狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
23 利息。(六)賴健中應自109年5月1日起至返還系爭建物之日
24 止，按月給付原告8,000元。(七)寰宇公司應將系爭登記建
25 物(稅籍編號Z000000000000)，於臺中市政府地方稅務局大
26 智分局所為之稅籍移轉登記為原告名下。(八)寰宇公司應將
27 公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物辦理遷出登記。
28 (九)願供擔保，請准宣告假執行。經核原告所為上開追加被
29 告及變更訴之聲明，均係本於系爭建物遭無權占有而生之同
30 一基礎事實，揆諸前揭規定，應予准許。

31 貳、實體部分

一、原告主張：坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上之系爭建物，原為原告單獨所有。寰宇公司於103年12月26日以23,564,750元，向原告及其他土地全體共有人購買系爭土地全部，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約）。又依系爭契約第12條第11款約定足知，系爭契約標的物即包含原告所有之系爭建物，且系爭建物自104年3月30日即交付予寰宇公司使用，兩造嗣於104年7月5日簽立建築改良物所有權買賣移轉契約書，將系爭建物稅籍登記以買賣為原因移轉登記予寰宇公司，並由寰宇公司繳納契稅6,780元，完成稅籍移轉登記。豈料，寰宇公司在土地完成過戶及系爭建物稅籍移轉登記後，竟未依系爭契約給付足額之完稅款及尾款，而有給付遲延之情事，經原告及其他土地共有人多次催告仍不履行，原告及其他土地共有人為此主張解除系爭契約，經本院106年重訴字第301號判決確定，肯認系爭契約業已合法解除。則系爭契約解除之效力自應及於系爭建物，寰宇公司既負有回復原狀之義務，自應將系爭建物騰空遷讓並返還予原告。原告於109年2月3日函請寰宇公司協同辦理回復稅籍登記及遷出公司所在地及營業稅籍登記地址，並再次以該函為解除系爭建物買賣契約之意思表示，豈料寰宇公司均置之不理。又原告於104年3月30日將系爭建物交付予寰宇公司管領使用，復經寰宇公司於105年8月1日出租予萬向公司作為營業使用，足見寰宇公司係無權占用系爭建物之間接占有人，萬向公司及其法定代理人賴健中係無權占用系爭建物之直接占有人；另賴健中於105年7月1日將系爭建物上方空間出租予戴國欽架設廣告招牌及鐵架。為此，爰依回復原狀之法律關係及民法第767條、第179條、第184條第1項前段規定，請求寰宇公司、萬向公司及賴建中應自將系爭建物騰空遷出，戴國欽應將系爭建物上方鐵架拆除，並請求寰宇公司將系爭建物回復稅籍登記為原告名義，及將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭建物辦理遷出登記。寰宇公司於系爭契約解除後，未將系爭建物騰空交還予原告，且自105

01 年8月1日起，將系爭建物出租予萬向公司，每月收受租金25
02 ,000元，致原告受有相當於租金之損害，爰依不當得利之法
03 律關係，請求寰宇公司給付自105年8月1日起至追加被告暨
04 變更訴之聲明狀送達之日止，相當於45個月租金之不當得利
05 即1,125,000元，及相關遲延利息；並自追加被告暨變更訴
06 之聲明狀送達之翌日起至返還系爭建物之日止，按月給付原
07 告25,000元。另外賴健中於105年7月1日復將系爭建物上方
08 空間出租予戴國欽架設廣告招牌及鐵架，每月收受租金8,00
09 0元，致原告受有相當於租金之損害，此部分亦構成不當得
10 利，故請求萬向公司返還自105年7月1日起至追加被告暨變
11 更訴之聲明狀送達之日止，相當於46個月租金之不當得利即
12 368,000元，及相關遲延利息；並自追加被告暨變更訴之聲
13 明狀送達之翌日起至返還系爭建物之日止，按月給付原告8,
14 000元等語。並聲明：如主文第1至7項所載。

15 二、被告則以：戴國欽所有之廣告招牌及鐵架並非架設於系爭建
16 物上，而係設置於系爭建物之基地（即系爭土地）上，是系
17 爭廣告招牌及鐵架之拆除為本院106年重訴字第301號確定判
18 決效力所及，原告此部分請求無訴之利益，並違反一事不再
19 理之原則。寰宇公司向全體共有人買受系爭土地，寰宇公司
20 與全體共有人約定，系爭建物附隨系爭土地移轉予寰宇公司
21 ，此有系爭契約第12條第11款約定可按。因系爭建物係附隨
22 系爭土地出售予寰宇公司，系爭契約乃僅就系爭土地約定買
23 賣價金，系爭建物並未另有價金之約定，寰宇公司亦不知系
24 爭建物為全體共有人或部分共有人所有，至於寰宇公司取得
25 系爭建物事實上處分權，其法律上原因為系爭契約，並非兩
26 造於系爭契約外，就系爭建物有獨立之其他約定或契約關係
27 存在，亦非原告單獨將系爭建物出售予被告。至於原告提出
28 之建築改良物所有權買賣移轉契約書俗稱為公契，僅為代書
29 製作以辦理移轉登記之用，並非原告與寰宇公司間就系爭建
30 物有買賣之合意。且系爭買賣契約之出賣人林慶輝及林翠吟
31 於本院106年重訴字第301號解除契約等事件之上訴二審程序

01 中撤回起訴，系爭契約並未由全部出賣人主張解除契約，原
02 告不得依回復原狀之法律關係為本件請求，且解除契約後之
03 回復原狀請求權人為全體出賣人，原告單獨主張屬於全體出
04 賣人之回復原狀請求權，應屬無據。寰宇公司取得系爭建物
05 事實上處分權後，已將系爭建物出租予第三人，系爭建物早
06 由第三人使用中，於該租期屆滿前，寰宇公司無法取回系爭
07 建物之占有，亦無法將系爭建物遷讓返還原告，原告之請求
08 有給付不能之情事。另寰宇公司就系爭建物進行部分整修，
09 該等整修為系爭建物之有益費用，原告應償還該有益費用，
10 被告就此為同時履行之抗辯，請求為對待給付之判決。且原
11 告於寰宇公司與萬向公司間之租約成立後，始取回系爭建物
12 之事實上處分權，依民法第425條第1項規定，仍不得主張萬
13 向公司為無權占有。另寰宇公司於105年7月27日出租予萬向
14 公司，萬向公司並同意由賴建中於系爭土地上設置廣告招牌
15 及鐵架，除此之外，賴建中並未占用系爭建物，原告以系爭
16 建物所有權人身分請求賴建中遷讓系爭建物，並無理由。又
17 寰宇公司向萬向公司收取租金，係基於雙方間之租賃契約，
18 有法律上之原因；寰宇公司係基於系爭契約而占有系爭建物
19 ，並加以使用收益，非無正當權源，且原告等出賣人業於本
20 院106年度重訴字第301號請求解除契約等事件請求相當於租
21 金之不當得利，原告於本案再為主張有重複請求之情事，亦
22 明顯違反土地法第97條規定之數額等語，資為抗辯。並聲明
23 ：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准
24 予免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事項：

26 （一）原告與訴外人林鐵石、林寶琮、林純立、林育立、林倉民、
27 林峻民、林玟媛、蘇林玟娟、林耿立、林純白、林純青、黃
28 林綠綺、林和鸞、林睦鈴、林哲生、林哲漢、林妍芳、林婉
29 芳、林仁平、林京彥、林妙姿、林娜娜、林慶輝、林翠吟、
30 賴憲德、賴憲正、賴靜瑩、賴憲毅、陳正一、魏健裕、魏伯
31 憲、魏克儒、詹明惠、詹基宏、詹家欣、林慶星、高瀨想瑛

- 01 就共有之系爭土地，於103年12月26日與寰宇公司簽立系爭
02 契約，並約定系爭土地上之系爭建物，應一併移轉。
- 03 (二)系爭建物自104年3月30日即交付予寰宇公司使用。
- 04 (三)兩造於104年7月5日，簽立建築改良物所有權買賣移轉契約
05 書，將稅籍登記以買賣為原因移轉登記予寰宇公司，由寰宇
06 公司向臺中市政府地方稅務局大智分局繳納契稅6,780元，
07 完成稅籍移轉登記。
- 08 (四)系爭契約除原所有人林慶輝及林翠吟之土地持分外，其餘均
09 經本院以106年度重訴字第301號確定判決認業已合法解除。
- 10 (五)原告於109年2月3日委請蘇仙宜律師寄發律師函予寰宇公司
11 ，再次為解除系爭建物買賣契約之意思表示。
- 12 (六)寰宇公司自105年7月27日起，將系爭建物出租予萬向公司作
13 為營業使用，每月租金25,000元。
- 14 (七)萬向公司之負責人賴健中以個人名義自105年7月1日起，將
15 系爭建物上方出租予戴國欽搭建廣告招牌及鐵架，每月租金
16 8,000元。
- 17 (八)寰宇公司迄今仍登記為系爭建物之納稅義務人，並將公司所
18 在地及營業稅籍登記地址，登記於系爭建物門牌地址。
- 19 四、兩造爭執之事項：
- 20 (一)原告請求寰宇公司、萬向公司、賴健中應自系爭建物遷出，
21 並騰空返還予原告，及戴國欽、萬象公司應將系爭建物上方
22 搭建之廣告招牌、鐵架拆除，有無理由？
- 23 (二)原告依不當得利之法律關係，請求寰宇公司給付1,125,000
24 元，並自109年5月1日起至交還系爭建物止，按月給付25,00
25 0元；請求賴健中給付368,000元，並自109年5月1日起至交
26 還系爭建物止，按月給付8,000元，有無理由？
- 27 (三)原告請求寰宇公司應將系爭建物以買賣為原因向臺中市政府
28 地方稅局大智分局所為之稅籍移轉登記予以塗銷，並回復稅
29 籍登記為原告，有無理由？
- 30 (四)原告請求寰宇公司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系
31 爭建物辦理遷出登記，有無理由？

01 五、得心證之理由：

02 (一)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張
03 　，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主
04 　張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事
05 　人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已
06 　有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
07 　（最高法院99年度台上字第483號判決參照）。查原告主張
08 　系爭建物原為其單獨所有，業據提出建築改良物所有權買賣
09 　轉契約書為證，該契約書明文記載系爭建物出賣人為原告，
10 　權利範圍為全部（見本院卷第47頁），被告就該契約書之形
11 　式真正亦不爭執（見本院卷第122頁），應堪信為真實。雖
12 　被告否認系爭建物為原告單獨所有，並抗辯不知系爭建物為
13 　何人所有等語。惟依上開說明，原告既已提出證據證明系爭
14 　建物為其單獨所有，被告欲以否認，即應更舉反證以證明之
15 　，然遍查全卷並無證據足以推翻系爭建物為原告單獨所有之
16 　事實，被告空言否認，自無可採。

17 (二)次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
18 　規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之
19 　，民法第259條第1款定有明文。復按解除權為形成權，契約
20 　解除權之行使，僅需有解除權之一方以意思表示向他方為之
21 　，於意思表示到達他方時，即生效力。契約一經合法解除，
22 　契約關係即告消滅，自無另一次解約生效之問題（最高法院
23 　88年度台上字第2589號判決參照）。經查，寰宇公司於103
24 　年12月26日向原告及訴外人林鐵石等人購買系爭土地，簽訂
25 　系爭契約約定系爭土地之地上物即系爭建物，應隨同移轉予
26 　寰宇公司（見本院卷第33至44頁），嗣因寰宇公司未依約給
27 　付買賣價金，經上開土地出賣人發函解除契約，並提起本院
28 　106年度重訴字第301號解除契約等事件，經判決認系爭契約
29 　除原所有人林慶輝及林翠吟之土地持分外業經合法解除等情
30 　，有上開民事判決附卷可參（見本院卷第51至81頁），並為
31 　兩造所不爭執，如不爭執事項(四)所示，是系爭契約經合法

解除，應堪認定。雖被告抗辯寰宇公司未曾與原告單獨就系爭建物有買賣之合意及價金之約定，原告所提契約為公契，僅係辦理移轉登記之用，系爭建物係隨同系爭土地之買賣移轉，且因系爭土地之出賣人中，其中林慶輝及林翠吟於判決後撤回起訴，故買賣契約未經合法解除，寰宇公司自不負回復原狀之義務等語。惟依上開說明，解除契約之意思表示於到達他方時即生效力，是林慶輝及林翠吟於為解除契約之意思表示後縱撤回起訴，對於解除權之行使並無影響。從而，系爭土地及系爭建物之買賣契約既經合法解除，依上開規定，寰宇公司即應負回復原狀之義務，將系爭土地連同系爭建物返還予原所有人。至於被告抗辯系爭建物並無另訂買賣契約或單獨議定價金等語，惟依上開說明，系爭建物既為系爭契約買賣標的之一，系爭契約既經解除在案，就系爭建物仍有回復原狀之義務。

(三)再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第213條第1項定有明文。又按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人，借用人依其自己之使用目的而占有，則係直接占有人，並非貸與人之占有輔助人（最高法院90年度台上字第2217號判決參照）。經查：

- 1.系爭建物自104年3月30日即交付予寰宇公司使用，寰宇公司嗣自105年7月27日起，將系爭建物出租予萬向公司作為營業使用，而萬向公司之負責人賴健中以個人名義自105年7月1日起，即將系爭建物上方出租予戴國欽搭建廣告招牌及鐵架，為兩造所不爭執，依上開說明，萬向公司及戴國欽為直接占有人，寰宇公司及賴健中出租系爭建物及建物屋頂上空間，對於系爭建物具事實上管領力，應屬系爭建物之間接占有

01 人。則系爭契約業經解除，系爭建物應回復為原告所有，業
02 經本院認定如上，是寰宇公司、賴健中未經原告同意間接占
03 有系爭建物，萬向公司、戴國欽未經原告同意直接占有系爭
04 建物，自屬故意不法侵害原告對系爭建物之所有權，依前揭
05 規定，即應將系爭建物返還原告，原告請求寰宇公司、萬向
06 公司、賴健中應自系爭建物遷出，並騰空返還予原告，及戴
07 國欽應將系爭建物上方如附圖2編號A之廣告招牌及支架拆除
08 、萬向公司應將附圖2編號B、C之廣告招牌及支架拆除，於
09 法有據，亦無給付不能之情事。

10 2. 雖被告抗辯戴國欽及萬向公司搭建之廣告招牌及支架並未使
11 用系爭建物結構，未侵害系爭建物之所有權；又附圖1編號 (B)、(C) 為本案廣告招牌及支架之設置基礎，原告已執本院
12 106年度重訴字第301號判決為執行名義，聲請強制執行命寰
13 宇公司拆除(B)、(C)，拆除後本案之廣告招牌及支架即失所
14 附麗，故原告於本案再請求拆除附圖2編號A、B、C之廣告招
15 牌及支架，已為前案判決效力所及，且應無訴之利益等語。
16 惟經本院會同兩造及臺中市中山地政事務所人員會同履勘現
17 場，戴國欽及萬向公司搭建之廣告招牌及支架，緊鄰系爭建
18 物上空，支架亦係架設於系爭建物上，有現場照片附卷可稽
19 (見本院卷第269、271頁)，被告復未舉證證明廣告招牌及
20 支架非架設於系爭建物上，所辯自難憑採。又建物所有人使
21 用範圍包含屋頂平台，乃屬常情，是戴國欽、萬向公司所架
22 設之廣告招牌及支架既架設於系爭建物上，且緊鄰系爭建物
23 屋頂，已妨害建物所有權人對於建物屋頂之使用，自屬妨害
24 系爭建物之所有權。另觀諸本院106年度重訴字第301號判決
25 ，其中當事人並未包含戴國欽及萬向公司，且該案判決係命
26 寰宇公司將系爭土地騰空交還土地所有人，亦未及於系爭建
27 物，故該案判決效力並未及於戴國欽及萬向公司暨系爭建物
28 。且寰宇公司依本院106年度重訴字第301號判決將系爭土地
29 騰空後，縱將使系爭建物上空招牌、支架失所附麗，亦僅係
30 該招牌及支架事實上能否繼續矗立原地，戴國欽及萬向公司
31

於系爭建物上設置招牌及支架，既已侵害原告對於系爭建物之所有權，原告請求戴國欽、萬向公司將該廣告招牌及支架移除，於法並無不合。

3. 又寰宇公司將系爭建物稅籍資料之納稅義務人變更為自己，所為變更納稅義務人名義之行為，自屬對原告就系爭建物所有權構成侵害，依上開規定，原告請求寰宇公司將系爭建物、權利範圍為全部（稅籍編號Z00000000000）變更房屋納稅義務人之稅籍資料登記予以塗銷，回復為買賣前之狀態，為有理由，亦應准許。

4. 被告復抗辯寰宇公司對系爭建物進行整修，原告應償還該整修之有益費用，被告就此為同時履行抗辯云云。惟所謂有益費用，係指就系爭建物施以增添或改良，因而增加該建物價值而支出之費用，至於所謂現存之增價額，係建物現存增加之價額而言，是支出有益費用與現存增加之價額係屬不同概念，被告對於支出整修系爭建物之費用是否因而增加系爭建物之價值，及系爭建物因而增加之價值為何，均未舉證，自不得依民法第259條第5款規定請求原告給付系爭建物之增益費用，並為同時履行抗辯。

5. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第425條第1項定有明文。又按民法第425條規定出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在者，必須讓與租賃物之原出租人為租賃物之所有人，始有適用（最高法院72年度台上字第123號判決參照）。查系爭契約既經合法解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同，寰宇公司自始即未取得系爭建物之權利，自無所謂將所有權讓與第三人之情，且依上開說明，寰宇公司對於系爭建物自始即無權利，亦無民法第425條第1項規定之適用。

(四) 第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。又按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其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，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。再按土地法第97條所規定之房屋租金最高限額，係指城市地方一般房屋之租金而言。本件上訴人所承租者為工業區內之廠房，除得使用系爭廠房外，並得享受整個工業區之特殊利益，其應付之租金，包括享受上開特殊利益之對價在內，當非普通之房屋承租可比，自不受土地法第97條所定房租最高限額之拘束（最高法院92年度台上字第1475號裁定參照）。查寰宇公司自105年7月27日起，將系爭建物出租予萬向公司作為營業使用，每月收取租金25,000元，賴健中自105年7月1日起，將系爭建物上方出租予戴國欽搭建廣告招牌及鐵架，每月租金8,000元，為兩造所不爭執；又契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同，業如前述，是寰宇公司及賴健中對於系爭建物自始即無權利，為無權占有系爭建物，可獲得相當於租金之利益，依前揭說明，原告得請求寰宇公司及賴健中返還之不當得利，應以渠等所收取之租金利益為度，且因系爭土地使用分區屬工業區（見本院卷第369頁），故本件不受土地法第97條規定之拘束。從而，原告請求寰宇公司給付自105年8月1日起至109年4月30日止共計45個月，每月以25,000元計算，共計1,125,000元（計算式：25,000元×45月＝1,125,000元）相當於租金之不當得利；及請求賴健中給付自105年7月1日起至109年4月30日止共計46個月，每月以8,000元計算，共計368,000元（計算式：8,000元×46月＝368,000元）相當於租金之不當得利，暨寰宇公司、賴健中均自109年5月1日起至交還系爭建物之日止，應分別按月給付原告所受相當於租金之不當得利25,000元及8,000元，洵屬有據。至於本院106年度重訴字第301號判決，係命寰宇公司給付無權占有

01 系爭土地相當於租金之不當得利，與本件原告請求寰宇公司
02 、賴健中給付無權占有系爭建物相當於租金之不當得利不同
03 ，自無被告所辯有重複請求之情。

04 (五)又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
05 ，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
06 定有明文。經查，原告主張寰宇公司地址及營業稅籍確均登
07 記於系爭建物地址，有公司變更登記表、商工登記公示資料
08 查詢畫面（見本院卷第93至99頁）可參，自屬妨害原告對於
09 系爭建物之所有權，是原告依民法第767條第1項中段規定，
10 請求寰宇公司辦理公司所在地及營業稅籍登記地址遷出系爭
11 建物登記，應屬有據。

12 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
17 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
18 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者
19 ，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦
20 無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、
21 第203條亦有明文。原告對寰宇公司、賴健中之不當得利債
22 權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，且起
23 訴狀繕本已於109年6月1日前送達被告（見本院卷第205、20
24 6頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被告
25 於109年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲
26 延利息，自屬有據。

27 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求寰宇公
28 司、萬向公司、賴健中應自系爭建物遷出，並將系爭建物騰
29 空返還予原告，及戴國欽、萬向公司應將系爭建物上方搭建
30 之廣告招牌、鐵架拆除，暨請求寰宇公司應將系爭建物以買
31 賣為原因向臺中市政府地方稅務局大智分局所為之稅籍移轉

01 登記予以塗銷，並回復稅籍登記為原告，為有理由。原告復
02 依不當得利之法律關係，請求寰宇公司給付1,125,000元，
03 及自109年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
04 ，並自109年5月1日起至交還系爭建物止，按月給付25,000
05 元；請求賴健中給付368,000元，及自109年6月1日起至清償
06 日止，按年息百分之5計算之利息，並自109年5月1日起至交
07 還系爭建物止，按月給付8,000元，亦有理由。原告並依民
08 法第767條規定，請求寰宇公司應將公司所在地及營業稅籍
09 登記地址自系爭建物辦理遷出登記，同有理由，均應准許。

10 七、本判決第1至3項所命給付價額在50萬元以下，依民事訴訟法
11 第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請
12 供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，合先敘明。另原告
13 就本判決第4、5項所命給付請求供擔保准予宣告假執行，及
14 被告就其敗訴部分，陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，
15 核無不合，爰酌定相當金額，分別准許之。又按命債務人為
16 一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之
17 執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思
18 表示，強制執行法第130條定有明文。故關於命債務人為意
19 思表示之判決，並無開始強制執行程序之必要，自亦不得為
20 假執行之宣告（最高法院49年台上字第1225號判例參照）。
21 本件判決主文第6、7項係命被告為一定之意思表示，一旦判
22 決確定即可產生擬制效果，揆諸上開規定，於判決確定時，
23 始視為被告已為意思表示，倘許宣告假執行，使意思表示之
24 效力提前發生，與前開規定不合，故其性質上並不得宣告假
25 執行，爰駁回原告此部分假執行之聲請。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
27 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
28 論述，附此敘明。

29 九、訴訟費用之負擔及假執行之依據：民事訴訟法第78條、第
30 389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項。

31 中 華 民 國 110 年 7 月 30 日

民事第六庭 審判長法官 陳學德
法官 楊珮瑛
法官 楊雅婷

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 7 月 30 日

書記官 謝其任