臺灣雲林地方法院民事判決

109年度重訴字第22號

原　　告　王元亨實業有限公司
法定代理人　王元亨
訴訟代理人　陳富雄
　　關凱倫
　　蔡允文
　　林天源
被　　告　王鵬雄
　　陳吳月霞
上　一　人
訴訟代理人　陳威任
被　　告　蔡詩顯
　　蘇素娥
上　四　人
共　　同
訴訟代理人　黃俊仁律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告王鵬雄應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路○○○號建物騰空，遷讓返還予原告。

被告王鵬雄應將如附圖所示編號B 部分面積四點四四平方公尺白色棚板拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體地上權共有人。

被告王鵬雄、陳吳月霞應自民國一０九年一月一日起至遷讓返還第一項建物予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬柒仟參佰壹拾陸元。

被告蔡詩顯應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路○○○號建物騰空，遷讓返還予原告。

被告蔡詩顯應將如附圖所示編號A 部分面積一七點二九平方公尺鐵皮屋頂拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體地上權共

有人。

被告蔡詩顯、蘇素娥應自民國一０九年一月一日起至遷讓返還第四項建物予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬零柒佰陸拾壹元。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告王鵬雄負擔四分之一，餘由被告蔡詩顯負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣壹拾伍萬元為被告王鵬雄供擔保得後，假執行。

本判決第三項於原告按月以新臺幣陸仟元為被告王鵬雄、陳吳月霞供擔保後，得假執行。

本判決第四、五項於原告以新臺幣肆拾參萬元為被告蔡詩顯供擔保得後，假執行。

本判決第六項於原告按月以新臺幣肆仟元為被告蔡詩顯、蘇素娥供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求關於被告王鵬雄應將坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示面積63.65平方公尺土地上之地上物拆除及被告蔡詩顯應將系爭土地上如起訴狀附圖所示面積27平方公尺土地上之地上物拆除部分，嗣於民國109年10月16日具狀將上開聲明請求變更為被告王鵬雄應將如雲林縣北港地政事務所109年8月5日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B部分面積4.44平方公尺白色棚板拆除及被告蔡詩顯應將如附圖所示編號A部分面積17.29平方公尺鐵皮屋頂拆除。經核，原告上開訴之聲明乃屬減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，揆諸上開法條規定，自屬適法，應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠、原告為系爭土地之地上權共有人，且為其上建物即龍華富貴

市場大樓（即北港鎮第一公有零售市場興建大樓）地上一層、地下第一、二層（下合稱系爭建物）之經營權人，依法享有經營、使用、收益之權能。上開經營權自90年1月1日起至125年12月31日止。被告王鵬雄無權在系爭土地興建如附圖所示編號B部分面積4.44平方公尺白色棚板；被告蔡詩顯無權在系爭土地上興建如附圖所示編號A部分面積17.29平方公尺鐵皮屋頂，顯已侵害原告及其他地上權人之地上權，爰依民法第767條、第821條、第831條之規定，請求被告王鵬雄、蔡詩顯拆除上開地上物並將該占用之土地返還予原告及其他地上權共有人。

㈡、被告王鵬雄向原告承租門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路○○○號建物（即編號第A11號店舖，下稱162號建物），使用面積為24.43平方公尺，租賃期間自108年1月1日起至同年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）17,316元，並於108年1月11日訂立北港鎮第一公有零售市場店舖租賃契約書（下稱162號建物租約）。原告於租期屆滿前曾寄發存證信函通知被告王鵬雄租約屆期將不再續租，則162號建物租約於108年12月31日既已消滅，自109年1月1日起被告王鵬雄即無法律上之原因得繼續占有使用162號建物，爰依162號建物租約第2條第2項及民法第455條規定，請求被告王鵬雄將162號建物騰空遷讓，並返還予原告。又被告王鵬雄自109年1月1日起即無權占用162號建物，獲得相當於租金之利益，依162號建物租約之約定，被告陳吳月霞為連帶保證人，是以原先約定之每月租金17,316元計算相當於租金之不當得利，請求被告王鵬雄、陳吳月霞負連帶清償責任。

㈢、被告蔡詩顯向原告承租門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路○○○號建物（即編號第A12號店舖，下稱164號建物），使用面積為12.93平方公尺，租賃期間自108年1月1日起至同年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）10,761元，並於108年1月11日訂立北港鎮第一公有零售市場店舖租賃契約書（下稱164號建物租約）。原告於租期屆滿前曾寄發存證信函

通知被告蔡詩顯租約屆期將不再續租，則164 號建物租約於108 年12月31日既已消滅，自109 年1 月1 日起被告蔡詩顯即無法律上之原因得繼續占有使用164 號建物，爰依164 號建物租約第2 條第2 項及民法第455 條規定，請求被告蔡詩顯將164 號建物騰空遷讓，並返還予原告。又被告蔡詩顯自109 年1 月1 日起即無權占用164 號建物，獲得相當於租金之利益，依164 號建物租約之約定，被告蘇素娥為連帶保證人，是以原先約定之每月租金10,761元計算相當於租金之不當得利，請求被告蔡詩顯、蘇素娥負連帶清償責任。

㈣、對被告抗辯所為之陳述：

1.原告對系爭建物之經營、管理、出租、使用等權利，乃自法務部行政執行署嘉義分署因拍賣取得，並於104 年3 月起移轉予原告。又長展建設股份有限公司（下稱長展公司）與雲林縣北港鎮公所（下稱北港鎮公所）所簽訂之「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」是一件獎勵投資興建案，由長展公司出資興建，北港鎮公所並無出資，依多目標使用，其第5 、6 條作為市場使用，是使用用途，不是北港鎮公所出資興建的公有市場，更不是公辦民營，且第6 條明確訂立獎勵民間投資者使用管理年限為36年，到期建物歸北港鎮公所所有，免捐獻金，以資鼓勵。也就是要126 年之後建物才屬於北港鎮公所所有，在126 年以前為民間投資者所有。況依臺灣高等法院臺南分院103 年度重上字第102 號確定判決之心證理由記載，原告已取得系爭建物之經營、管理、出租、使用等權利，北港鎮公所對此亦不爭執。

2.被告與北港鎮公所所承租之房屋（北港第一公有市場），已於84年大火燒毀而拆除房屋，被告與北港鎮公所之間的租賃關係已因所依附房屋消失，租賃關係也跟著終止。而90年間被告是向長展公司承租房屋使用，何來從90年間即已向北港鎮公所合法占用使用收益迄今？況原告與被告之間所訂立之租賃契約書，當初由原告代表律師吳啟勳律師，被告店家代

表律師楊漢東律師，北港鎮公所代表律師施裕琛律師三位律師共同協議訂定之租賃契約書內容，何來原告是趁被告等人不諳法律，而強制出租其自己所謂的經營管理權？

3.被告王鵬雄、蔡詩顯因不遵守雙方租賃契約，嚴重影響商場招商及大樓區分所有權人共同權益，經原告勸導後皆不改善依然持續違法占用，原告考量公眾利益，故以存證信函告知被告王鵬雄、蔡詩顯在租約到期後不再出租給被告，162 、164 號建物租約既已到期，被告王鵬雄、蔡詩顯即無權占用，應該遷讓162 、164 號建物。

㈤、除假執行擔保金額外，餘如主文所示。

三、被告答辯略以：

㈠、本件依原告起訴請求主張，其已自認其非土地及地上建物之所有權人，而原告取得經營管理權之拍賣程序，是註明不點交，原告沒有因拍賣之點交取得建物所有人為北港鎮名下建物之物權或占有之移轉情形，故其以訴訟之方式請求被告應將北港鎮名下之建物房屋返還予原告，顯然欠缺法律上之依據及權源。且依原告起訴所言，其乃是經營權人，其是本於此一經營權而為主張出租編號第A11 、A12 之店鋪經營權，而各該店鋪所在位置，則恰好分別是○○○鎮○○路○○○ 號、164 號之市場建物內。故該市場店鋪（經營權）租賃，並非162 、164 號建物租賃，而是由原告將其所謂之北港鎮第一公有零售市場之店鋪經營權出租給被告王鵬雄、蔡詩顯。而北港鎮第一公有零售市場建物之所有權人則是北港鎮公所。又被告王鵬雄占有162 號建物營業、被告蔡詩顯占有164 號建物營業，乃是早在90年間即已因承租北港鎮公所之市場店鋪，由地主及建物所有權人北港鎮公所將上開店鋪房屋交由優先配租之被告等人，被告等人是由地主及建物所有權人北港鎮公所手中合法占有使用收益迄今，被告亦非經由原告之交付而取得該建物之占用。被告等人不是因為原告起訴所據之租賃契約，在108 年間才因與原告之租賃而為上開房屋之占有。

㈡、162 、164 號建物租約上記載之使用面積，與該建物之房屋稅籍證明書上記載之面積不同，162 、164 號建物租約書所載店鋪租賃之使用面積，僅為被告所占有使用之建物面積之一部分，由此可證，該編號第A11 、A12 之店鋪之租賃並非等同162 、164 號建物之租賃，甚為明灼（建物房屋本體除供店鋪經營外，尚有其他生活使用機能用途）。則原告是本於經營權人地位，將店鋪之經營權出租給被告二人。原告不是將該店鋪經營權所在位置之建物，即162 、164 號建物全部出租給被告王鵬雄、蔡詩顯。故162 、164 號建物租約之履行、生效及法律效果，均與店鋪經營權所在位置之建物房屋本體無直接關聯，該店鋪租賃租約期滿後之法律效果，如有返還租賃物之必要情形，也是就租約內容所載之店鋪經營權而為約定返還，不是約定要將店鋪所在位置之建物房屋返還出租人。

㈢、北港鎮公所因雲林縣北港鎮第一公有零售市場大火市場燒毀，為求公有市場改建，乃提供該市場土地與第三人長展公司訂約，約定由長展公司出資在市場土地上，興建住商大樓。依北港鎮公所與長展公司於86年10月26日簽訂之「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」之約定可知，系爭建物原本依建築使用目的及計劃，即為北港鎮第一公有零售市場之公有建物部分，且是有計劃要優先配租給原承租戶之公有零售市場。而早在北港鎮公所與長展公司簽署上開合約前之84年4 月間，北港鎮公所即已發函通知第一零售市場之店鋪攤商使用人等，要訂立公有市場分配使用之合約，且要依照合約規定繳納百分之十五工程配合款，工程竣工後，攤商使用人，得依北港鎮公所之租賃條件，對店鋪房屋享有永久租賃權。此即北港鎮公所在其與長展公司簽署之「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」中所一再提及之優先配租原承租戶之計劃及規劃之由來。又原擬規劃獎勵投資，將興建之北港鎮第一公有零售市場，公辦民營，並訂定管理法，由長展公司在使用

期限內，統籌管理相關公共設施，使用管理年限為36年。上開合約中均以甲方、乙方稱呼簽約人北港鎮公所及長展公司。但是在第6條，卻是未明言是乙方長展公司就系爭建物之公有市場使用管理年限36年，而是以「獎勵民間投資者」使用管理年限36年。故此有使用管理年限36年之「獎勵民間投資者」，為由北港鎮公所委託公有市場公辦民營之人。公有市場公辦民營，核其性質是屬委任契約。然此一原先獎勵投資規劃之公辦民營辦法並未訂定、實施，長展公司雖有合約取得36年公辦民營之「獎勵民間投資者」資格，但是其遲遲未與北港鎮公所簽訂公有市場公辦民營委任契約，將委辦經營之權義內容具體明確化。而北港鎮公所也因為無授權依據，且未就北港鎮第一公有零售市場另訂管理辦法，乃未將公有市場及相關公共設施，依合約在使用期限內交由長展公司統籌管理。從而，因北港鎮公所未與長展公司依合約訂定公有市場委託經營管理之公辦民營契約，也未另訂有委託經營管理之管理辦法，長展公司依上開合約書第5、6、7條，僅有得承諾取得公有市場公辦民營之「獎勵民間投資者」資格。但是實際經營、管理之權限、責任、內容，及權利義務，乃因未有與北港鎮公所簽立任何委任經營契約，北港鎮公所也未有另訂立管理辦法，長展公司因而沒有經營北港鎮第一公有零售市場之權源及辦法之存在。故原告無由以拍賣之方式，由行政執行署拍賣取得此一不存在之長展公司權利之移轉。行政執行署所發給原告之不動產經營管理權利移轉證書，僅是形式上推定合法制作之公文書，但是並不表示其所表彰之內容為具體、合法之存在權利。

㈣、原告是趁被告等人不諳法律，而強制出租其自己所謂的經營管理權。原告對162、164號建物店鋪既沒有所有權，也沒有承租權，更沒有轉租之權，何來交付出租建物供使用占有之權？原告既未因租約而交付162、164號建物店鋪占有，何來依租約請求遷讓房屋之權？原告自稱對該店鋪係因拍賣標買而取得經營管理權？然何謂經營管理權？其具體內容為

何？經營什麼？管理什麼？原告自謂其為經營權人，【依法】享有經營、使用、收益之權能云云？請問原告是依什麼法？是什麼【法令規定】，賦與原告有經營權？甚至有使用、收益之權能？是要使用、收益什麼？原告自己所謂的經營權，應是債權性質之權，如此債權為何會有排除被告等人對物合法占有之權限？如此債權之受拘束相對人又是何人？被告等人並不受原告所謂的經營權之相對拘束性。因此原告起訴以該權利移轉證書自命為經營權人，乃是不足採信之主張。

㈤、被告王鵬雄、蔡詩顯對公有市場店鋪之占有使用，是源於北港鎮公所優先承租而獲分配取得，並非無權占有，也不是因與原告訂約才占有、使用、收益公有市場店鋪。且早在原告取得所謂經營權之前，公有市場店鋪即已由被告合法取得占有。依原告所述，其只有經營權，並無店鋪建物之所有權或租賃物轉租權，是其162 、164 號建物租約也只是出租其空殼無據之經營權而已。則原告以租約期滿為由，訴請遷讓返還公有市場店鋪，意圖排除被告王鵬雄、蔡詩顯之合法占有狀態，洵非適法且無所據。

㈥、系爭土地上雖有原告之地上權登記，然非普通地上權，而是區分地上權，係指原告所有之房屋，位於系爭土地上之使用權利，其地上權之範圍為其房屋建蓋之部分土地上，並非系爭土地之全部。又被告王鵬雄、蔡詩顯目前占有使用162 號、164 號建物之情狀，並未有任何侵奪或占用原告之地上權範圍內之土地，原告房屋對系爭土地上之地上權並未有任何受到妨害或妨害之虞，其據民法第767 條第2 項、第821 條、第831 條，以地上權共有人之地位，訴請被告拆除地上物，將土地返還原告及其他全體地上權共有人云云，乃是無據且無稽之訴求。

㈦、原告以其因拍賣而取得北港鎮第一公有零售市場之店鋪經營權，惟依據促進民間參與公共建設法第51條規定，民間機構依投資契約所取得之權利，…，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的…。行政執行

署無視法律之強制禁止規定，違反法令，將明文規定不得轉讓、不得為民事執行標的之北港鎮第一公有零售市場違法拍賣，然此一拍賣程序已屬違背法律規定在前。嗣行政執行署又自創權利、創設出民法物權編內所不存在之物權（經營管理權），行政執行署嘉義分署即以一紙權利移轉證書，將所創設出民法物權編內所不存在之經營管理權（物權）授與非法拍定之原告。而此另行創設出所謂經營管理權，原本只是長展公司以其為公有市場承租人所具有之使用、收益權能，並非獨立之權利內容。此後原告即執此違法拍賣程序中，所創設出我國民法法典中不存在之權利招搖、欺壓原本即向北港鎮公所承租北港鎮第一公有零售市場之承租戶。行政機關非法、怠惰之施政作為，肇致被告等人受到原告一連串無理之檢舉投訴，以刑逼民之民、刑事訟累糾纏。

㈧、162、164號建物租約就不當得利並無任何連帶債務之約定，原告請求被告陳吳月霞、蘇素娥應分別與被告王鵬雄、蔡詩顯按月連帶給付云云，顯無法律上之依據。

㈨、被告王鵬雄占用系爭土地興建白色棚板，及被告蔡詩顯占用系爭土地興建鐵皮屋頂，均未影響系爭土地使用，且還提供便利給使用系爭土地之人，除了可以遮風擋雨、遮陽，還防止大樓磚牆掉落的時候打傷路人。於本件現場履勘時，被告有指出原告自己也亦在系爭建物有同樣類似、更大型的違章建物存在，縱認原告本件有權利請求，其非在維護權利，而是權利濫用，即在損害他人利益，以維護自己的違章獨佔的情形。

㈩、並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠、經查，系爭土地登記所有權人為北港鎮，管理者為北港鎮公所，原告於104年1月30日以拍賣為原因、104年7月13、14日及同年9月1日以讓與為登記原因、107年5月18日以信託為登記原因，登記為系爭土地之地上權人，存續期間不定期限，各地上權之權利範圍詳如土地登記謄本權利範圍欄

所載；系爭建物為長展公司原始出資興建，經雲林縣北港地政事務所於90年04月18日以第一次登記為原因，登記所有權人為北港鎮，管理者為北港鎮公所；原告於103 年12月間自法務部行政執行署嘉義分署拍賣取得系爭建物之經營權，並經該嘉義分署於104 年3 月2 日核發權利移轉證書予原告，而依該權利移轉證書上附表備註欄之記載為：『一、依雲林縣北港鎮公所103 年10月27日港鎮建字第1030015488號函，本案義務人長展建設股份有限公司所擁有龍華富貴市場地上一樓、地下一、二樓之經營權，係依據「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第6 條規定而取得經營權。二、依雲林縣政府86年11月24日八六府建都字第860070966 號函，本案義務人長展建設股份有限公司所擁有龍華富貴市場地上一樓、地下一、二樓之經營權起迄年限期間共36年，自中華民國90年1 月1 日至125 年12月31日止』；系爭建物包括162 、164 號建物，原告與被告王鵬雄於108 年1 月11日就162 號建物簽訂租賃契約，並由被告陳吳月霞為被告王鵬雄之連帶保證人，租賃期間自108 年1 月1 日起至108 年12月31日止；原告與被告蔡詩顯於108 年1 月15日就164 號建物簽訂租賃契約，並由被告蘇素娥為告蔡詩顯之連帶保證人，租賃期間自108 年1 月1 日起至108 年12月31日止；被告王鵬雄現仍占有使用162 號建物中，並在該建物外興建如附圖所示編號B 部分面積4.44平方公尺白色棚板；被告蔡詩顯現仍占有使用164 號建物，並在該建物外興建如附圖所示編號A 部分面積17.29 平方公尺鐵皮屋頂等情，有土地登記謄本、雲林縣地籍異動索引、法務部行政執行署嘉義分署不動產經營管理權利移轉證書、北港鎮第一公有零售市場店鋪租賃契約書、本院109 年7 月24日勘驗筆錄暨現場照片及附圖在卷可稽，復為兩造所不爭執，此部分之事實足堪認定。

㈡、被告固否認原告有權排除被告王鵬雄對162 號建物之占有及被告蔡詩顯對164 號建物之占有，亦否認原告有權得請求被

告將該建物返還予原告，並以前詞置辯，惟查：

1.原告係自法務部行政執行署嘉義分署拍賣取得長展公司對系爭建物之經營權，且依該權利移轉證書上附表備註欄之記載為拍賣標的係依據「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第6條規定來，有該權利移轉證書在卷可考。再佐以系爭建物有關市場攤位、店鋪租賃相關事宜皆由長展公司與承租人雙方簽訂，北港鎮公所未與攤商簽訂租賃契約，且依「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第6條之規定，長展公司對系爭建物得使用36年（自90年起至125年止），期滿後才交由北港鎮公所經營管理、使用、收益，目前北港鎮公所對該市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位等另行出租及收益等情，此有北港鎮公所109年7月20日港鎮建字第1090010828號函在卷可稽，堪認原告自法務部行政執行署嘉義分署拍賣取得長展公司對系爭建物之經營權，係包括對系爭建物之經營、管理、出租、使用等權利。

2.又系爭建物為長展公司所出資興建，現雖已登記為北港鎮公所所有，然系爭建物有關市場攤位、店鋪租賃相關事宜皆由長展公司與承租人雙方簽訂，且至125年前北港鎮公所對該市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位等另行出租及收益等情，有北港鎮公所109年7月20日港鎮建字第1090010828號函在卷可稽，可知當初被告王鵬雄占有使用162號建物、被告蔡詩顯占有使用164號建物乃係基於其等與長展公司間之租賃契約而來，則被告一再辯稱162、164號建物係自北港鎮公所交付予其等使用占有，其等係有權占用云云，顯不可採。

3.原告既因拍賣取得對於系爭建物之經營、管理、出租、使用等權利，如上所述，且系爭建物包括162、164號建物，原告自得就162、164號建物為出租、使用等權利。又被告王鵬雄、蔡詩顯亦分別就162、164號建物，於108年1月間與原告簽訂租賃契約，並分別邀同被告陳吳月霞、蘇素娥擔

任連帶保證人乙節，此有北港鎮第一公有零售市場店鋪租賃契約書在卷可考，益徵於108 年間被告王鵬雄占有使用162 號建物、被告蔡詩顯占有使用164 號建物乃係基於與原告間之上開租賃契約，則被告辯稱162 、164 號建物租約之租賃標的物是經營管理權、店鋪，而非該建物本身，原告無排除被告對該建物占有狀態之權利云云，委無可採。

4.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450 條第1 項、第455 條前段分別定有明文。又162 、164 號建物租約第2 條第2 項約定「前項租賃期間屆滿，乙方（即被告）得依甲方（即原告）所提租賃條件，於甲方經營管理權期限內享有接續租賃權，並於租賃期間屆滿一個月前另訂立契約。否則，承租人應於租期屆滿後立即無條件交還予出租人。」原告得就162 、164 號建物為出租、使用等權利，已如上述，原告與被告王鵬雄間就162 號建物之租賃期間及原告與被告蔡詩顯間就164 號建物之租賃期間均已於108 年12月31日期滿，且原告於108 年11月15日以存證信函通知被告蔡詩顯於期滿後不再續租，而於108 年11月18日以存證信函通知被告王鵬雄於期滿後不再續租，有上開存證信函在卷可佐，則原告與被告王鵬雄間及原告與被告蔡詩顯間租賃關係於期限屆滿時當然消滅，被告王鵬雄、蔡詩顯自應分別將162 、164 號建物返還原告，是原告請求被告王鵬雄將162 號建物遷讓返還，及請求被告蔡詩顯將164 號建物遷讓返還，於法並無不合，應予准許。

㈢、原告請求被告王鵬雄、陳吳月霞應自109 年1 月1 日起至遷讓162 號建物之日止，按月給付原告17,316元，及請求被告蔡詩顯、蘇素娥應自109 年1 月1 日起至遷讓164 號建物之日止，按月給付原告10,761元有理由：

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，民法第179條規定定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權

占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294 號判決意旨參照）。又所有人同意他人出租其所有物者，出租人就該物即有使用收益之權能。是承租人於租賃關係終止後，既無其他占有使用租賃物之正當權源，其繼續占有使用，即係侵害該出租人就租賃物之使用收益權能，受有相當於租金之不當得利，至其數額則不妨依原約定之租金計之，合先敘明。

2.經查，162 、164 號建物租約已於108 年12月31日期滿而消滅，已如上認定，被告王鵬雄繼續占有使用162 號建物及被告蔡詩顯繼續占有使用164 號建物，要屬無權占有，依上開說明，被告王鵬雄、蔡詩顯自應返還相當於租金之不當得利。本院審酌被告王鵬雄依162 號建物租約占有使用162 號建物期間，既按月給付原告每月租金17,316元，而被告蔡詩顯依164 號建物租約占有使用164 號建物期間，既按月給付原告每月租金10,761元等情，認原告以上開租金作為分別計算被告王鵬雄、蔡詩顯相當於租金之不當得利數額，尚屬合理適當。則原告請求被告王鵬雄自無權占用162 號建物之日即109 年1 月1 日起至騰空遷讓返還162 號建物之日止，按月給付相當於約定租金之不當得利17,316元；原告請求被告蔡詩顯自無權占用164 號建物之日即109 年1 月1 日起至騰空遷讓返還164 號建物之日止，按月給付相當於約定租金之不當得利10,761元，洵屬有據。

3.再觀諸162 、164 號建號租約之記載，被告陳吳月霞為被告王鵬雄162 號建物租約之連帶保證人，其有在該租約上簽名、蓋章，而被告蘇素娥為被告蔡詩顯164 號建物租約之連帶保證人，其亦有在該租約上簽名、蓋章，此有北港鎮第一公有零售市場店鋪租賃契約書在卷可佐。且依162 、164 號建物租約第8 條第2 項約定「如有連帶保證人時公證書載明金錢債務逕受強制執行時，其效力亦及於連帶保證人。」則原告請求被告陳吳月霞應與被告王鵬雄自109 年1 月1 日起至被告王鵬雄騰空遷讓返還162 號建物之日止，按月連帶給付

相當於約定租金之不當得利17,316元；請求被告蘇素娥應與被告蔡詩顯自109 年1 月1 日起至被告蔡詩顯騰空遷讓返還164 號建物之日止，按月連帶給付相當於約定租金之不當得利10,761元，亦屬有據。是被告辯稱162 、164 號建物租約沒有連帶債務責任之約定云云，洵無可採。

㈣、關於原告請求被告蔡詩顯拆除如附圖所示編號A 部分面積17.29 平方公尺鐵皮屋頂，被告王鵬雄拆除如附圖所示編號B 部分面積4.44平方公尺白色棚板，是否於法有據？是否有權利濫用之情事？

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；前項規定，於所有權以外之物權準用之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767 條、第821 條分別定有明文。次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148 條第1 項定有明文。而權利本係法律所加以保護之利益，通常權利人行使權利時，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免之正常現象，不能稱為權利之濫用。當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，若非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度臺上字第105 號判決要旨參照）

2.被告固辯稱原告本件所取得者僅為區分地上權云云，惟原告係以拍賣取得長展公司對系爭土地之部分地上權，並於104 年1 月30日以拍賣為原因登記為系爭土地之地上權人，存續期間不定期限，各地上權之權利範圍詳如土地登記謄本權利範圍欄所載，有土地登記謄本暨地籍異動索引在卷可參。且依系爭土地登記謄本之記載，長展公司就系爭土地上尚存之部分地上權，係於93年6 月4 日以塗銷信託為登記原因，可知長展公司對系爭土地之地上權最遲於93年6 月4 日前已設定登記，則原告既繼受長展公司就系爭土地地上權之登記，

而民法物權編第三章第二節區分地上權係99年2 月3 日公布增訂，同年8 月3 日施行之條文，且民法物權編施行法並無溯及適用之明文，本件自無區分地上權適用之餘地，故被告上開所辯要乏所據，委無可採。

3.被告蔡詩顯係在164 號建物外興建如附圖所示編號A 部分面積17.29 平方公尺鐵皮屋頂，被告王鵬雄係在162 號建物外興建如附圖所示編號B 部分面積4.44平方公尺白色棚板，為兩造所不爭執，復有本院勘驗筆錄在卷可參，被告固辯稱原告請求拆除如附圖所示編號A 、B 部分之地上物係在損害他人利益，維護自己違章獨佔的情形云云，惟查，原告與被告王鵬雄間之162 號建物租約及原告與被告蔡詩顯間之164 號建物租約既已屆期而終止，且被告王鵬雄、蔡詩顯並未舉證證明上開白色棚板、鐵皮屋頂係屬有權占用系爭土地，則原告依民法第767 條、第821 條請求被告王鵬雄將如附圖所示編號B 部分面積4.44平方公尺白色棚板拆除及請求被告蔡詩顯將如附圖所示編號A 部分面積17.29 平方公尺鐵皮屋頂拆除，並將該占用之土地返還於全體地上權共有人，洵為有據。又原告係依正當法律程序行使其權利，自不生違反誠信原則或權利濫用情事，是被告此部分所辯要無可採。。

五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係及依民法第767 條、第821 條、第179 條之規定請求被告王鵬雄應將162 號建物騰空遷讓返還予原告，及應將如附圖所示編號B 部分面積4.44平方公尺白色棚板拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體地上權共有人；被告王鵬雄、陳吳月霞應自109 年1 月1 日起至遷讓返還162 號建物之日止，按月連帶給付原告17,316元；被告蔡詩顯應將164 號建物騰空遷讓返還予原告，及應將如附圖所示編號A 部分面積17.29 平方公尺鐵皮屋頂拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體地上權共有人。被告蔡詩顯、蘇素娥應自109 年1 月1 日起至遷讓返還164 號建物之日止，按月連帶給付原告10,761元，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述。末按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286 條定有明文。經查，被告雖聲請向雲林縣北港地政事務所函詢原告在系爭土地上之地上權有無特定位置及該面積為何，及聲請傳喚第三人魏宗利、許秀滿作證，以釐清被告係自北港鎮公所交付162、164 號建物，而占有使用及原告就系爭建物之經營管理權範圍等，然本院認事實已臻明瞭，自可即行裁判，無庸再為調查，是被告此部分聲請之證據調查，即無調查之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：本院審酌被告陳吳月霞、蘇素娥之敗訴部分係附帶請求相當於租金之不當得利部分本毋庸另徵收裁判費之性質，認本件訴訟費用全部應由被告王鵬雄、蔡詩顯按比例負擔為適當，併予敘明。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　14　　日

民事第一庭　　法　官　吳福森

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　　1　　月　　14　　日

書記官　程尹鈴