臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第36號

上　訴　人　椿庭實業股份有限公司
法定代理人　吳笠嫣（原姓名吳嘉穎）
訴訟代理人　劉立鈞
被上　訴人　花蓮縣政府
法定代理人　徐榛蔚
訴訟代理人　簡燦賢律師
複代　理人　林怡君律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，上訴人對於中華民國108年5月22日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第49號第一審判決提起上訴，本院於108年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付，自不生民法第280條所定連帶債務人間內部分擔求償之問題，故不真正連帶債務人中一人所受之確定判決，其利益自不及於他債務人，要無民法第275條規定之適用（最高法院97年度台上字第453號民事判決、92年度台上字第1540號判決及90年度台抗字第246號民事裁定意旨參照），故在法律上並無必須合一確定之情形。本件原審判決原審被告花蓮區漁會（下稱花蓮區漁會）為間接占有人、上訴人為直接占有人，花蓮區漁會應依被上訴人與花蓮區漁會於102年5月13日簽訂「花蓮漁港多功能漁業場館委託經營管理契約書」（下稱系爭A契約）第4條第4款後段約定及民法第767條第1項規定、上訴人應依民法第767條第1項規定，

將如原判決附圖一、二所示之3間、16間建物（均含附屬設施及場地）遷讓返還予被上訴人（如原判決主文第1項所示），以及花蓮區漁會、上訴人應自民國（下同）107年10月11日起至上開建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）8萬元之相當於租金之不當得利（如原判決主文第2、3項所示），並就前開不當得利，判決花蓮區漁會、上訴人間為不真正連帶債務，任一人為給付者，另一人於給付範圍內同免給付義務（如原判決主文第4項所示）。花蓮區漁會就前開原審判決對其不利部分未據聲明不服，上訴人就其不利部分全部提起上訴，依前開實務見解說明，本件並無合一確定之必要，屬普通共同訴訟，其上訴之效力自不及於未聲明上訴之花蓮區漁會，合先敘明。

貳、實體事項

一、被上訴人起訴主張：

㈠他與花蓮區漁會於102年5月13日簽訂系爭A契約，由他將「花蓮漁港多功能漁業場館」（下稱系爭場館）之土地、建物及各項設備委託花蓮區漁會經營管理，出租範圍包含系爭場館二排白色建物、基地（即花蓮縣○○市○○段○○○○○○○○○○號土地），基地面積（含場廣、綠地）6,554平方公尺，場館面積2,880平方公尺，營業總樓板面積（不含露台）為1,967平方公尺，1樓為21間建物，2樓為16間建物（下合稱系爭A契約標的範圍）。系爭A契約約定委託管理期間自102年5月13日起至107年8月12日止，租金為每年1,039,752元。系爭A契約第4條第4款約定花蓮區漁會未申請續租或他不同意續租時，花蓮區漁會應於契約期滿之日起60日內，將系爭A契約標的範圍之不動產點交由他接管，並即遷出。系爭A契約並經原法院所屬民間公證人何叔孋公證在案。

㈡詎花蓮區漁會未經他同意，於102年11月20日與上訴人簽訂「花蓮區漁會委託管理業務契約書」2份（下合稱系爭B契約），將系爭A契約標的範圍一部分即花蓮市○○路○○○○號系爭場館1樓南側廣場之如原判決附圖一（下稱附圖一）所示

斜線部分之3間建物及附屬設施及場地，及2樓如原判決附圖二（下稱附圖二）所示之16間建物及附屬設施及場地（下合稱系爭建物）之經營管理範圍轉委託上訴人管理。

㈢就花蓮區漁會與上訴人間所簽訂之系爭B契約，他不知情亦未同意。花蓮區漁會將系爭建物委託上訴人管理，上訴人為系爭建物直接占有人。而他與上訴人間並無任何契約關係存在，上訴人無權占有系爭建物，他得依民法第767條第1項規定請求上訴人遷讓返還系爭建物。

㈣又因系爭A契約委託經營期間屆滿前，花蓮區漁會並未申請續租，系爭A契約已於107年8月12日屆期，依系爭A契約第4條第4款約定有60日點交及接管期間，花蓮區漁會應於107年10月10日前將系爭A契約標的範圍點交並返還被上訴人。是上訴人自107年10月11日起無權占有系爭建物，使他受有不能使用系爭建物之損害，上訴人獲有使用系爭建物之利益。參酌花蓮區漁會與上訴人間之系爭B契約約定，上訴人就系爭建物每月應繳115,500元（即1樓3間共19,500元+2樓16間共96,000元）予花蓮區漁會，上訴人就系爭建物所獲得相當於租金之不當得利以8萬元計算，他得依民法第179條規定請求上訴人應自107年10月11日起至系爭建物返還之日止，按月給付被上訴人8萬元之相當於租金之不當得利等語。

㈤起訴聲明請求法院判決：1.上訴人應將所占有之系爭建物遷讓返還予被上訴人；2.上訴人應自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人8萬元（不當得利部分，上訴人與花蓮區漁會間為不真正連帶債務，其中任一人為給付者，另一人於給付範圍內同免責任）【按原審判決花蓮區漁會不利部分，未據花蓮區漁會聲明不服，及原審判決駁回被上訴人請求花蓮區漁會、上訴人應給付相當於租金之不當得利16萬元部分，均已確定（詳後述），非本院審理範圍，該部分之事實，茲不贅述】。

二、上訴人則以：

㈠被上訴人確實知悉花蓮區漁會將系爭場館委託他經營管理。

他與花蓮區漁會間所簽訂之系爭B契約約定管理期限至111年11月31日，此為被上訴人所明知。倘系爭B契約委託管理期限僅至107年7月31日，此不到5年期間，基於商業利益成本等之考量，根本無法回收投資金額，他不可能簽訂不合理之合約。而系爭B契約約定管理期限至107年7月31日之原因，係當時花蓮區漁會○○○「王鐙億」解釋需補作一份與系爭A契約相同日期之合約書以便業務檢查，並稱不影響原合約，他始配合補此份備查資料。系爭建物現為他占有中，他非無權占有。

㈡另向日廣場因105年5月颱風損害後即無修繕，他於斯時起即受有損害，到107年9月就已經斷水斷電而無法經營，故他無不當得利。

三、原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判命花蓮區漁會及上訴人應將所占有之系爭建物遷讓返還予被上訴人。以及花蓮區漁會及上訴人應自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人8萬元，任一人為給付，於其給付範圍內，另一人同免給付義務。另駁回被上訴人其餘之訴（即自107年10月11日起至同年12月10日止之2個月相當於租金之不當得利16萬元部分），被上訴人對於原審判決其敗訴部分，未據聲明不服。花蓮區漁會就原審判決對其不利部分未據聲明不服。上訴人就原審判決對其不利部分全部提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回【按原審判決花蓮區漁會應將所占有（間接占有）之系爭建物遷讓返還予被上訴人，及花蓮區漁會應自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人8萬元之相當於租金之不當得利（花蓮區漁會與上訴人間為不真正連帶債務）部分，花蓮區漁會就此原審判決其不利部分未據聲明不服已確定；以及原審判決駁回被上訴人請求花蓮區漁會、上訴人應給付被上訴人16萬元之相當於租金之不當得利部分，被上訴人未據聲明不服，

亦已確定，均非本院審理範圍】。

四、不爭執事項：

㈠被上訴人與花蓮區漁會於102年5月13日簽訂系爭A契約，由被上訴人提供系爭場館設施之土地、建物及各項設備委託花蓮區漁會經營管理。系爭A契約第1條第1款約定標的所在地：花蓮市○○路○○○○號。同條第2款約定出租範圍：包含本場館為二排白色建物。基地位於花蓮市○○段○○○○○○○○○○號共計3筆土地，基地面積（含場廣、綠地）6,554平方公尺。場館面積2,880平方公尺，營業總樓地板面積（不含露台）為1,967平方公尺，1樓為21單位，2樓為16營業單位，共計37營業單位；系爭A契約第4條第1款前段約定委託經營管理期間為5年，自102年5月13日起至107年8月12日止；同條第4款約定「甲方（即花蓮縣政府）同意續約時，乙方（即花蓮區漁會）應依甲方之需求製作及修定營運計畫書並經甲方審核後，重新議定新約內容及租金總價，新約租金總價依當期申報地價百分之三及房屋課稅現值百分之十計算，然甲方有權視當時客觀情事，提起修正價額。乙方未申請續約或甲方不同意續約時，乙方應於契約期滿之日起60日內，將契約標的範圍點交甲方接管，並即遷出，乙方不得異議，並主張任何權利或請求其他賠（補）償。」；系爭A契約第5條第2款約定租金每年繳交新臺幣（下同）1,039,752元。系爭A契約於103年9月18日經臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）所屬民間公證人何叔孋公證在案，有被上訴人提出系爭A契約及上訴人提出之公證書節本附卷（原審卷第8-23頁；本院卷第147-157頁）。

㈡系爭A契約已於107年8月12日屆期，花蓮區漁會並未向被上訴人申請續約，花蓮區漁會應於107年10月10日前將系爭A契約標的範圍點交返還予被上訴人。

㈢花蓮區漁會與上訴人間於102年11月20日簽訂系爭B契約，花蓮區漁會將系爭A契約標的中一部分，即1樓3間建物及附屬設施及場地，管理期限自103年1月1日起至107年7月31日止

；2樓16間建物及附屬設施及場地，管理期限自103年2月1日起至107年7月31日止（如原判決附圖一、二所示），委託上訴人管理。系爭B契約第3條記載1樓共3間每間每月管理費6,500元，共計19,500元；2樓共16間每月管理費6,000元共計96,000元，有系爭B契約附卷（原審卷第24-27頁）。

㈣系爭建物現上訴人尚未交還，目前斷水斷電。

五、爭執事項：

㈠上訴人主張系爭B契約之實際到期日為111年11月31日，被上訴人亦知悉此情，並且有同意該契約對於被上訴人有拘束力，有無理由？

㈡被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求上訴人返還系爭建物予被上訴人，有無理由？

㈢被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利8萬元，有無理由？

六、本院判斷：

㈠上訴人主張系爭B契約之實際到期日為111年11月31日，被上訴人亦知悉此情，並且有同意該契約對於被上訴人有拘束力，為無理由：

1.上訴人主張其與花蓮區漁會間於102年11月20日所簽訂之系爭B契約，原來合約期間為103年2月1日起至111年11月31日止（按11月並無31日，應係誤植，正確應為11月30日），計9年。後來所簽訂系爭B契約期限至107年7月31日之原因，係因當時花蓮區漁會○○○王鐙億解釋被上訴人要求需補一份與系爭A契約相同期限之合約書以便備查，並稱此舉不會影響原合約，上訴人始配合補一份契約期限至107年7月31日。故被上訴人對於系爭B契約之期限至111年11月31日始終知情，並於本院提出臺灣產物公共意外責任保險單（下稱系爭保險單）、更生日報網站報導內容（下稱更生日報報導）、被上訴人104年5月7日府農漁字第1040086768號函（下稱系爭104年5月7日函）及104年7月29日府農漁字第1040145619號

函暨委託書、變更使用執照申請書（下合稱系爭104年7月29日函暨檢附資料）為證等語。被上訴人則辯以不知上訴人與花蓮區漁會間簽訂系爭B契約之期限至111年11月31日，亦未同意，與被上訴人無關，對被上訴人無拘束力等語。

2.查花蓮區漁會與上訴人於102年11月20日就系爭建物（如附圖一、二所示）簽訂系爭B契約，由花蓮區漁會將系爭A契約標的範圍中一部分，即1樓3間建物及附屬設施及場地，管理期限自103年1月1日起至107年7月31日止；2樓16間建物及附屬設施及場地，管理期限自103年2月1日起至107年7月31日止，委託上訴人管理，有系爭B契約附卷（原審卷第24-27頁、本院卷第133-137、139-143頁），如不爭執事項㈢所示。是上訴人主張其與花蓮區漁會間就系爭建物簽訂有系爭B契約，由花蓮區漁會將系爭建物委託上訴人經營管理乙節應為真實。

3.上訴人提出其與花蓮區漁會間就系爭建物所簽訂期限至111年11月31日止為期9年之合約書2份、系爭保險單、更生日報報導、系爭104年5月7日函及系爭104年7月29日函暨檢附資料為證，主張被上訴人知悉系爭B契約實際到期日為111年11月31日，惟查：

⑴系爭保險單之要保人為花蓮區漁會，保險期間為102年12月14日12時起至103年12月14日12時止，有系爭保險單影本可稽（本院卷第99頁）。

⑵更生日報報導略以「向日廣場於去年11月17日重新開幕，…。園區協力廠商椿庭實業股份有限公司執行副總劉立鈞表示，…文創藝術園區共有三間展館，位在多功能漁業場館內的一樓，…由花蓮區漁會的協力廠商進駐管理…」有更生日報報導可參（本院卷第113-117頁）。

⑶系爭104年5月7日函之受文者為花蓮區漁會，主旨略以「有關貴會經營『花蓮漁港多功能漁業場館』之相關缺失，惠請儘速改善，並將後續辦理情形復知本府…」，說明三、略以「有關貴會於103年2月1日起僅先行使用二樓南側4間營業單

位，已追繳租金計新臺幣80,305元及103年房屋稅計5,749元一節。惟審計部臺灣省花蓮縣審計室經查營業人（椿庭實業股份有限公司）102年11至12月及103年1至10月申報銷售額分別計700,000元及2,152,789元，另經搜尋部落客上網發布住宿訊息等資訊相較顯不合理。請該會提供場館二樓自102年11月至103年9月營運資料，以利查證該期間是否確實僅使用4間營業單位。」有系爭104年5月7日函影本可憑（本院卷第241-243頁）。

⑷系爭104年7月29日函之受文者為花蓮區漁會，主旨略以「有關『花蓮漁多功能漁業場館』變更使用執照申請書本府業已用印，檢還相關資料…」，所檢附資料則為委託書及變更使用執照申請書，即被上訴人於104年7月21日委託建築師謝錦文辦理將複合商場變更為旅館使用事宜，有系爭104年7月29日函暨檢附資料影本可按（本院卷245-249頁）。

⑸上訴人與花蓮區漁會間就系爭建物簽有期限至111年11月31日止為期9年之合約書，固有上訴人提出之合約書可證（本院卷第121-125、127-131頁），惟花蓮區漁會送交被上訴人備查之系爭B契約期限係於107年7月31日屆滿，已如上述，而上訴人提出之上開資料日期均在107年7月31日屆滿之前，從而，上開資料只能證明被上訴人因備查而知悉花蓮區漁會將系爭建物委託上訴人經營管理，且上訴人經營管理之期限至107年7月31日屆滿之事實。

⑹花蓮區漁會與被上訴人簽訂之系爭A契約，委託經營管理期間自102年5月13日起至107年8月12日止，上訴人係應花蓮區漁會要求，簽訂系爭B契約以供備查，而被上訴人要求花蓮區漁會提供契約備查之目的，就是要檢查確定花蓮區漁會與他人訂約之期限在被上訴人委託漁會經營的屆滿日之前（本院卷第165頁），花蓮區漁會既刻意與上訴人另行簽訂契約屆滿日在系爭A契約屆滿日之前之系爭B契約供被上訴人備查，衡情被上訴人應無知悉及同意上訴人與花蓮區漁會簽訂契約屆滿日在111年11月31日之理。

㈦依上，上訴人主張被上訴人知悉並同意系爭B契約屆滿日為111年11月31日，難信為真實。上訴人與花蓮區漁會固簽有上開為期9年之契約，惟基於債之相對性原則，被上訴人並非該契約之當事人，該契約不能拘束被上訴人至明，是上訴人主張被上訴人應受系爭B契約拘束云云，顯屬無據。

㈡被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求上訴人返還系爭建物予被上訴人，為有理由：

1.按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，則自應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照）。

2.依系爭A契約第4條第4款後段「乙方（即花蓮區漁會）未申請續約或甲方（即被上訴人）不同意續約時，乙方應於契約期滿之日起60日內，將契約標的範圍點交甲方接管，並即遷出，乙方不得異議，並主張任何權利或請求其他賠（補）償。」之約定（原審卷第8頁反面）。系爭A契約已於107年8月12日屆期，而花蓮區漁會未向被上訴人申請續約，則花蓮區漁會應於107年10月10日前將系爭A契約標的範圍點交返還予被上訴人（不爭執事項㈡所示），系爭建物為被上訴人所有，此為兩造所不爭，且系爭建物現為上訴人占有中（不爭執事項㈣所示），被上訴人不受系爭B契約之拘束，已如前述，基於債權相對性原則，上訴人占有系爭建物，對於被上訴人而言即屬無占有合法權源而為無權占有，是被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求上訴人返還系爭建物，為有理由。

㈢被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利8萬元，為有理由：

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條前段定有明文。又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。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，固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年台上字第1695號裁判意旨可資參照）。

2.上訴人抗辯因系爭建物105年5月颱風損害後即無修繕，其於斯時起即受有損害，並於107年9月即已遭斷水斷電，而無法經營，其無不當得利云云（本院卷第255頁），查系爭建物目前雖斷水斷電，惟上訴人現仍占有系爭建物，是上訴人仍因占有系爭建物而受有相當於租金之不當得利，堪以認定，上訴人前開所辯，並無理由。

3.上訴人無權占有系爭建物，因此受有相當於租金之利益，致被上訴人受有相當於租金之損害，則被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人返還不當得利，自屬有據。參酌系爭B契約第3條就系爭建物管理費約定為1樓（3間x 6,500元）、2樓（16間x 6,000元）每月各為19,500元、96,000元，如不爭執事項㈡所示，認被上訴人就系爭建物每月請求相當於租金之不當得利金額8萬元，尚屬合理適當。是被上訴人請求上訴人應自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人8萬元為有理由（上訴人與花蓮區漁會間為不真正連帶債務，其中任一人為給付者，另一人於給付範圍內同免責任）。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人應將所占有之系爭建物遷讓返還予被上訴人，及依同法第179條前段規定，請求上訴人應自107年10月11日起至系爭建物返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人8萬元（上訴人與花蓮區漁會間為不真正連帶債務，其中任一人為給付，於其給付範圍內，另一人同免給付義務）為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指

摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　29　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　李水源

法　官　林慧英

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　郭怡君

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。