

01

臺灣高等法院民事判決

02

106年度重上字第601號

03

上訴人 大潤發流通事業股份有限公司

04

法定代理人 陸晏德

05

訴訟代理人 蔡東賢律師

06

吳峻亦律師

07

陳毓芬律師

08

被上訴人 台灣舒瑞普股份有限公司

09

法定代理人 鄒德勝

10

訴訟代理人 林嫦芬律師

11

複代理人 吳鴻奎律師

12

被上訴人 日義科技有限公司

13

法定代理人 沈清月

14

被上訴人 晟歲塑膠工業有限公司

15

法定代理人 林世雄

16

被上訴人 成河科技有限公司

17

法定代理人 沈信宇

18

被上訴人 鉅歲工業有限公司

19

法定代理人 林永欽

20

被上訴人 尖端奈米科技股份有限公司

21

法定代理人 許雅淨

22

被上訴人 亦良有限公司

23

法定代理人 張淳琅

24

被上訴人 嘉元鋼模股份有限公司

25

法定代理人 陳清文

26

被上訴人 大新模具工業股份有限公司

27

法定代理人 蔡連椅

28

上八人共同

29

訴訟代理人 劉炳烽律師

30

上列當事人間返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國106年

31

6月13日臺灣新北地方法院105年度重訴字第598號第一審判決

32

提起上訴，並為訴之減縮，本院於108年5月29日言詞辯論終結

，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應各給付上訴人如附表一B欄所示之金額。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，依附表二所示比例負擔。

本判決主文第二項所命給付部分，於上訴人以附表三A欄所示金額為被上訴人供擔保後得假執行，但被上訴人如以附表三B欄所示金額為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，亦為民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款所明定。本件上訴人上訴聲明原請求被上訴人各給付上訴人新臺幣（下同）274萬8,572元，及自民國104年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷一第375頁），嗣依被上訴人占有門牌號碼新北市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭房屋，即新北市○○區○○段25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35建號之建物）之面積計算占有系爭房屋所坐落新北市○○區○○段0239、239-1、239-2、239-3、239-4、239-5、239-6、239-7、246、246-1地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）之比例計算，更正並減縮各被上訴人應負擔之不當得利或損害賠償金額如附表一A欄所示，另減縮遲延利息自起訴狀繕本送達翌日起算（本院卷三第293頁至第294頁），洵屬補充、更正其事實上或法律上之陳述，並對於請求金額為減縮，被上訴人復表示同意

（本院卷三第294頁），核無不合，先予敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：訴外人錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）於92年8月22日與亞太開發股份有限公司（下稱亞太公司）訂立不動產租賃契約書（下稱系爭租約），由錢隴公司向亞太公司承租系爭房地，租賃期間為12年，租期於104年8月21日期滿。嗣亞太公司於92年10月31日與伊合併，伊為存續公司，概括承受系爭租約之權利義務，並於系爭租約期滿前之104年3月18日、4月15日、5月29日、7月23日、8月5日一再發函通知錢隴公司系爭租約期滿後即不再續租，惟錢隴公司於系爭租約期滿後仍持續占有系爭房地，並將系爭房地轉租予被上訴人，惟被上訴人為次承租人，其等使用系爭房地之權利不得大於承租人錢隴公司，故於104年8月22日以後即無占有使用系爭房地之合法權源，伊業於104年9月23日發函被上訴人通知上情，及於105年3月11日、105年4月15日在系爭房地外張貼公告促請被上訴人搬離系爭房地，惟被上訴人仍故意持續無權占有使用系爭房地，顯已侵害伊所有權及使用權，並受有相當於租金之不當得利，應自104年8月22日起給付相當租金之損害及不當得利。爰依民法第179條、第184條規定，擇一求為命：被上訴人應給付伊如附表一A欄所示金額之判決，並陳明願供擔保，請准宣告假執行（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：錢隴公司就系爭土地有租賃契約存在，故有占有使用系爭土地之合法權源，而被上訴人係分別向錢隴公司、獲錢隴公司授權出租之訴外人麗揚開發股份有限公司（下稱麗揚公司）、誼龍有限公司（下稱誼龍公司）、麗揚公司之法定代理人林冠良承租系爭房屋，並均按月支付租金而合法使用系爭房屋，對於上訴人並無侵害系爭房地所有權或使用權之侵權行為，且無占用系爭房地之不當得利。上訴人不能證明其有系爭房屋之所有權或處分權，即使上訴人為系爭房屋之處分權人，基於占有連鎖之法理，伊等亦有占有使

01 用系爭房地之合法權源等語，資為抗辯。

02 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並
03 就請求金額為減縮，減縮後上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
04 上訴人應各給付上訴人如附表一A欄所示之金額。(三)上訴人
05 願以現金或等值之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存
06 單供擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：上訴駁
07 回。

08 四、本件上訴人主張：系爭房屋坐落於系爭土地，上訴人為系爭
09 房地之所有權人，錢隴公司於92年8月22日與亞太公司（於
10 92年10月31日與上訴人合併，上訴人為存續公司）訂立系爭
11 租約，由錢隴公司向亞太公司承租系爭房地，租賃期間為12
12 年，租期於104年8月21日期滿。被上訴人自104年8月22
13 日迄今均占用使用系爭房地等情，有系爭房地所有權狀（原
14 審卷一第39頁至第52頁）、系爭租約及公證書、點交證明為
15 憑（原審卷一第30頁至第38頁），堪信為真實。被上訴人雖
16 抗辯其等所占有使用之倉庫並非系爭房屋云云，惟觀諸系爭
17 房屋所有權狀記載之建築完成日期為於50年至52年間（原審
18 卷第43頁至52頁），92年間訂立之系爭租約前言載明租賃標
19 的為「房屋連同其土地」，第3條約定租賃標的供錢隴公司
20 作為一般倉儲及加工營業使用，第9條約定上訴人保證其為
21 租賃標的之合法所有權人（原審卷一第32頁、第34頁），參
22 以點交證明載明點交之租賃物包括系爭房屋（原審卷第38頁
23 ），系爭房屋之稅籍資料亦載明納稅義務人為上訴人（本院
24 卷二第107頁至第177頁），可徵上訴人確為系爭房屋、土
25 地之所有權人，且以系爭租約將系爭房地一併出租予錢隴公
26 司作為倉庫使用屬實。被上訴人主張其等占有使用之倉庫並
27 非系爭房屋云云，並未舉證證明之，尚非可採。

28 五、上訴人主張被上訴人占有使用系爭房地自104年8月22日起
29 即無合法權源乙情，則為被上訴人所否認，而以前詞置辯。
30 經查：

31 (一)按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，如被告對原告

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，原告對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號判決意旨參照）。又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；而無權占有使用他人所有之土地、房屋，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件系爭房地均為上訴人所有，既經說明如上四所述，則被上訴人抗辯其等於104年8月22日以後占有使用系爭房地之合法權源，自應舉證以實其說。

(二)上訴人主張系爭租約於104年8月21日屆期，自104年8月22日錢隴公司及其次承租人已無任何占有權源等語，被上訴人則抗辯錢隴公司於104年8月22日以後仍與上訴人有租賃契約關係，而有權占有系爭房地，其等向錢隴公司或得錢隴公司授權之麗揚公司、誼龍公司、林冠良承租系爭房地，基於占有連鎖之法律關係，亦為有權占有等語。經查：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又租賃契約為諾成契約，雖當事人間非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本。惟當事人間如已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質（最高法院85年度台上字第165號判決意旨參照）。系爭契約之租賃期限自租賃物點交之日即92年8月22日起算12年，即至104年8月21日止，固有系爭租約及點交證明可稽（原審卷一第32頁、第38頁），惟錢隴公司已於103年9月10日、11月13日分別以103年錢潤字第091001號、第111301號函，向上訴人提出於系爭租約期滿後繼續承租系爭房地之請求，上訴人亦於103年12月2日

01 以大開土字第1031202001號函回覆表示續租條件為：「1.
02 租期：5年。2.租金：每月110萬元（未稅）。3.提前解
03 約：提前於8個月前通知，不負賠償責任。4.稅金負擔：
04 2016年起房屋稅、地價稅由出租人負擔（2015年由承租人
05 按原合約約定）。5.優先承租權：無。7.地上物歸屬：地
06 上物全部歸屬出租人即土地所有權人所有。8.房屋維修之
07 責：建築物漏水與損壞、消防設備與建築物公安申報與保
08 險等，概由承租人負擔。9.契約公證：依法辦理契約公證
09 並逕受強制執行，公證費用雙方均分。」且請錢隴公司於
10 10日內以書函回覆是否依上述條件繼續承租，否則視同到
11 期不再繼續承租，錢隴公司旋於103年12月5日以103錢
12 潤字120501號函回覆同意上訴人所提租賃條件，有上開函
13 文附於臺灣新北地方法院104年度重訴字第805號案件（
14 下稱系爭另案）第一審卷二第69頁至第74頁可徵（影本另
15 置卷外），且為兩造所不爭執（本院卷四第15頁），而由
16 103年9月10日103年錢潤字第091001號函第四項內容，
17 可知錢隴公司早於103年6、7月間（即系爭租約租期屆
18 滿1年以前）即與上訴人為續訂租約之協商（系爭另案第
19 一審卷二第70頁，影本另置卷外），洵已符合系爭租約第
20 四條第(一)項所關於「乙方（錢隴公司）有優先續租權，但
21 應於租期屆滿前1年以書面通知甲方（上訴人）」之約定
22 ，遑論被上訴人業已另依錢隴公司之續約請求提出續租條
23 件之要約，並經錢隴公司為承諾，堪信上訴人與錢隴公司
24 就系爭租約到期後再續租系爭房地5年，及其租金等租賃
25 契約必要之點，暨稅金負擔、提前解約、有無優先承租權
26 、維修責任歸屬等其他條件，均已達成意思表示合致，當
27 已合意成立自104年8月22日起算5年租期之新租約（下
28 稱系爭新租約），尚不因有無簽訂正式書面租約而異。是
29 錢隴公司自104年8月22日起，自得本於系爭新租約繼續
30 合法占有使用系爭土地，上訴人主張錢隴公司自104年8
31 月22日即屬無權占有系爭房地，被上訴人自該日起亦無法

01 自錢隴公司取得合法占有權源等情，尚非有據。

02 2.又系爭新租約約定：「3.提前解約：提前於8個月前通知
03 不負賠償責任。」（系爭另案第一審卷二第73頁，影本
04 另置卷外），可徵雙方當事人如有於5年租期屆滿前提前
05 終止系爭新租約之意思，應於8個月前通知，即得於通知
06 後8個月終止系爭新租約。而上訴人業於系爭另案第一審
07 106年2月22日言詞辯論期日，向錢隴公司為終止系爭新
08 租約、不再出租之意思表示（系爭另案第一審卷二第83頁
09 影本另置卷外），則其主張系爭新租約至遲於106年10
10 月22日即已終止（即通知後8個月），洵屬有據。上訴人
11 雖另主張其於104年3月18日、4月15日、5月29日、7
12 月23日、8月5日即一再表明系爭租約期滿後不予續租之
13 意思表示，故縱認系爭新租約成立，亦應於上開不續約通
14 知後8個月即已終止云云，惟觀諸上訴人於104年3月18
15 日、4月15日、5月29日、7月23日、8月5日所為不續
16 約通知（原審卷一第53頁至第70頁），並非於系爭新租約
17 屆期前，提前8個月為終止之意思表示，而係強調系爭租
18 約104年8月21日期滿後不再續租、無意履行系爭新租約
19 之意思，尚難認係依系爭新租約為提前終止之通知；又上
20 訴人雖於104年4月15日函、5月29日函表示其於104年
21 3月18日之不續約通知即有終止系爭新租約之效果，故系
22 爭新租約應於8個月後即104年11月17日即終止云云（原
23 審卷一第62頁、第64頁至第65頁），惟104年3月18日之
24 不續約僅為不續訂租約之通知，並非提前終止系爭新租約
25 之意思表示，既如上述，自未能於該通知後8個月發生終
26 止系爭新租約之法律效果。另上訴人雖於104年4月15日
27 函表示撤銷訂立系爭新租約之意思表示云云（原審卷一第
28 60頁），按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情
29 即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以
30 其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法
31 第88條第1項定有明文。又民法第88條之規定，係指意思

表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判例），惟上訴人103年12月2日大開土字第1031202001號回覆系爭新租約續租條件之覆函，難謂有何意思表示之內容或表示行為有錯誤，且縱有錯誤，亦難認非由上訴人自己之過失所致，自未能依民法第88條第1項之規定撤銷之。兩造既已成立系爭新租約，而上訴人於系爭新租約開始履行前片面以上開不續約通知表示不欲履行系爭新租約之意思，惟並未另得錢隴公司同意，亦未說明系爭新租約有何無效、得撤銷或其他上訴人得片面主張無庸履行之情，自未可因上訴人為上開不續約通知，逕認上訴人與錢隴公司於系爭租約到期後即無系爭新租約之租賃關係存在。又被上訴人抗辯上訴人終止系爭新租約不符合土地法第103條之規定云云，惟按「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。五、承租人違反租賃契約時」，土地法第103條固有明文，然該條之規定，並非禁止租用基地建築房屋之契約附有解除條件，或為保留解除權或終止權之特約，亦不排除民法所定解除條件成就或保留解除權或終止權特約之效果（最高法院40年台上字第1636號判例、90年度台上字第1077號判決意旨參照），故系爭新租約於土地法第103條之規定外，另約定契約雙方當事人得於8個月前預先通知終止，於法自無違誤。上訴人依系爭新租約之約定於106年2月22日提前通知終止，係合法行使其契約上之權利，亦無何權利濫用、違反誠信原則可言。

3. 復按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者

01 外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有
02 占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之
03 原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第224號判
04 決意旨參照）。故所謂占有連鎖，指多次連續的有權源占
05 有，亦可構成有權占有而言（王澤鑑著，民法物權，第
06 156頁，103年3月出版）。其要件有三：其一、中間人
07 對所有人須有合法占有的權源，此可能基於買賣、使用借
08 貸、租賃等第一個債之關係，構成有權占有關係；其二，
09 占有人須自中間人基於一定法律關係取得占有的權利，另
10 構成買賣、使用借貸、租賃等第二個債之關係，再衍生有
11 權占有關係；其三、須中間人得將直接占有移轉於他人，
12 此須構成合法轉賣、轉借、轉租等，即具有得以合法占有
13 關係移轉他人之權限，如為違法之轉賣、轉借、轉租等，
14 則屬無權占有，不構成占有連鎖（蔡明誠著，占有連鎖原
15 理於物權與債權交錯領域之民法適用問題—以相對占有權
16 與其對所有物返還請求權之抗辯權為探討中心，月旦法學
17 雜誌第233期，第16頁，103年10月出版）。經查，被上
18 訴人抗辯其等係向錢隴公司，或經錢隴公司授權出租之麗
19 揚公司、誼龍公司、林冠良（麗揚公司法定代理人）承租
20 系爭房地，承租範圍各如附表一所示等情，業據被上訴人
21 提出租金支付明細資料、代收水電費發票、錢隴公司函、
22 錢隴公司對於臺灣新北地方法院105年度事聲字第220號
23 裁定之抗告狀、租賃契約書、租金收入發票、租金支票、
24 協議書等件為證（原審卷一第283頁至第304頁、第325
25 頁至第339頁、第382頁至第391頁，卷二第187頁至第
26 198頁、第253頁至第317頁、第393頁至第396頁），
27 且有證人沈清月、林世雄、林永欽、蔡連椅之證詞（原審
28 卷二第170頁至第178頁）、系爭另案之勘驗筆錄、照片
29 、複丈成果圖可憑（系爭另案第一審卷二第48頁至第54頁
30 、第95頁至第96頁、第173頁至第187頁，影本另置卷外
31 ）。又系爭租約第13條約定錢隴公司得轉租（原審卷一第

35頁），而系爭新租約復無不得轉租之約定（系爭另案一審卷二第73頁），則於系爭新租約有效期間（即自104年8月22日至106年10月22日），被上訴人基於占有連鎖之法律關係，自得對上訴人主張有權占有。惟於106年10月23日以後，錢隴公司已無占有使用系爭房地之合法權源，自無從將系爭房地之使用收益權限讓與被上訴人，亦無何同意被上訴人使用系爭房地之權利，故上訴人主張被上訴人自106年10月23日起即為無權占有，則非無據。

4.被上訴人復抗辯：伊等均有繳納租金予出租人錢隴公司、麗揚公司、誼龍公司、林冠良，亦未侵害上訴人對於系爭房地之所有權，並無不當得利或侵權行為，且上訴人得向錢隴公司請求給付租金、不當得利或損害賠償，其重複向被上訴人請求為權利濫用等語。然按善意占有人固與惡意占有人不同，依法無負返還孳息之義務，然既為無權占有人，不問為善意或惡意占有人，均因無法律上之原因而受有使用之利益，所有權人並因此受有不能使用、收益之損害，上訴人仍應負不當得利損害賠償責任（最高法院92年度台上字第858號判決意旨參照），另按不當得利之成立，不以利得人係善意或惡意為其成立要件。上訴人抗辯其為善意占有人，並不影響其受有相當於租金之不當得利之事實，且其所受相當於租金之不當得利非已不存在，自需負返還之責（最高法院104年度台上字第1249號判決意旨參照），被上訴人此部分抗辯，亦無可採。

5.被上訴人另抗辯：被上訴人所受利益為「系爭房屋之使用收益」，惟上訴人並非系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，充其量僅受有「系爭土地使用收益」之損害，二者間並無直接因果關係等語。惟上訴人確為系爭房屋之所有權人，並將系爭房屋、土地併同出租予錢隴公司乙情，業如上四、所述。而房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，上訴人所有之系爭房屋、土地均為被上訴人所占有使用，且被上訴人自106年10月23日

01 即無占用使用系爭房地之合法權源，則其於106年10月23
02 日以後，自受有占有使用系爭房地之利益，並致上訴人受
03 有不能占有使用系爭房地之損害，二者間有相當因果關係
04 。被上訴人此部分抗辯，無可採信。

05 6.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
06 價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明文，然該條
07 文立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人
08 乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之
09 最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」
10 ，是該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，
11 始有其適用；至營業用房屋，與人民安居之基本需求及生
12 存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要；又營業
13 用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳
14 納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈
15 之商業利益，自非一般居住用房屋可比，且營業用房屋之
16 承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其龐大資金
17 、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之利潤，
18 更無立法限制租金額之必要，其租金之多寡，自應本諸契
19 約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁
20 榮，故土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用
21 之房屋（最高法院94年度第2次民事庭會議決議、92年度
22 台簡上字第20號判決意旨參照）。而系爭房地係作一般倉
23 儲及加工營業使用（原審卷一第32頁系爭租約第3條參照
24 ），且為被上訴人所不爭執（本院卷一第377頁），可知
25 被上訴人承租系爭房地，可因經營商業而賺取利潤，顯與
26 人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，是被上訴人抗
27 辯本件相當租金不當得利金額應受土地法第97條規定之限
28 制云云，尚非可採。被上訴人復辯稱：因上訴人於系爭另
29 案向錢隴公司請求之相當租金不當得利，已包含本件向被
30 上訴人請求部分，自屬重複起訴而為權利濫用云云。按權
31 利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的

01 ；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
02 148 條雖有明文。惟權利濫用之禁止，係規定行使權利，
03 不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使
04 他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
05 條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例參照
06 ）。錢隴公司為系爭房地之間接占有人，被上訴人為系爭
07 房地之直接占有人，自106年10月23日起均因無權占有系
08 爭房地而有不當得利，並致上訴人受有損害，上訴人分別
09 訴請錢隴公司、被上訴人給付不當得利，洵為合法權利之
10 行使，非專以損害他人為目的，自難謂有何權利濫用之情
11 。又系爭新租約之租金為每月110萬元（系爭另案一審卷
12 二第73頁），被上訴人於系爭新租約終止後仍繼續占有使
13 用系爭房地，當致上訴人受有無法收取每月110萬元租金
14 之損害，故上訴人依其每月損害金額110萬元，按被上訴
15 人占有系爭房地之面積所占系爭房地總面積之比例（如附
16 表一所示，為兩造所不爭執，本院卷四第16頁），計算被
17 上訴人所受相當租金不當得利，應屬有據。又上訴人雖併
18 請求自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，惟被上訴人
19 收受起訴繕本之日均在系爭新租約終止翌日即106年10月
20 23日以前（原審卷一第109頁至第119頁），斯時被上訴
21 人仍有權占有系爭房地而未對上訴人負有不當得利債務，
22 尚無遲延責任之可言，故對於本院言詞辯論終結日（108
23 年5月29日）已發生之不當得利部分，應自言詞辯論終結
24 日之翌日即108年5月30日起算遲延利息；尚未發生部分
25 ，則不得請求遲延利息。又本件上訴人僅請求計算至108
26 年12月21日之相當租金不當得利，爰計算被上訴人自106
27 年10月23日起至108年12月21日止應給付上訴人之不當得
28 利如下。

29 (1)被上訴人台灣舒瑞普股份有限公司（下稱舒瑞普公司）
30 部分：

31 ①自106年10月23日（系爭新租約終止之翌日）至108

01 年5月29日（本院言詞辯論終結之日）（共計19月6
02 日，即19.2月，以下均同）之不當得利為216 萬
03 9,024 元（計算式：110 萬元× 10.27%比例× 19.2月
04 = 216 萬9,024 元）

05 ②自108 年5 月30日（本院言詞辯論終結之翌日）起至
06 108年12月21日（如舒瑞普公司於該日前返還附圖所
07 示E 部分，則至返還之日止），應按月給付之不當得
08 利為11萬2,970 元（計算式：110 萬元× 10.27%比例
09 = 11萬2,970 元）

10 (2)被上訴人日義科技有限公司、成河科技有限公司（下稱
11 日義公司、成河公司）部分：

12 ①自106 年10月23日（系爭新租約終止之翌日）至108
13 年5月29日（本院言詞辯論終結之日）應共同給付之
14 不當得利為163 萬4,688 元（計算式：110 萬元×
15 7.74% 比例× 19.2月= 163 萬4,688 元）

16 ②自108 年5 月30日（本院言詞辯論終結之翌日）起至
17 108年12月21日（如日義公司、成河公司於該日前返
18 還附圖所示C 部分，則至返還之日止），應按月共同
19 給付之不當得利為8 萬5,140 元（計算式：110 萬元
20 × 7.74% 比例= 8 萬5,140 元）

21 (3)被上訴人晟巖塑膠工業有限公司、鉅巖工業有限公司（
22 下稱晟巖公司、鉅巖公司）部分：

23 ①自106 年10月23日（系爭新租約終止之翌日）至108
24 年5月29日（本院言詞辯論終結之日）應共同給付之
25 不當得利為117 萬0,048 元（計算式：110 萬元×
26 5.54% 比例× 19.2月= 117 萬0,048 元）

27 ②自108 年5 月30日（本院言詞辯論終結之翌日）起至
28 108年12月21日（如晟巖公司、鉅巖公司於該日前返
29 還附圖所示F 部分，則至返還之日止），應按月共同
30 給付之不當得利為6 萬0,940 元（計算式：110 萬元
31 × 5.54% 比例= 6 萬0,940 元）

01 (4) 被上訴人尖端奈米科技股份有限公司（下稱尖端公司）
02 部分：

03 ①自106年10月23日（系爭新租約終止之翌日）至108
04 年5月29日（本院言詞辯論終結之日）（共計19月6
05 日，即19.2月）之不當得利為72萬6,528元（計算式
06 ： $110\text{萬元} \times 3.44\% \text{比例} \times 19.2\text{月} = 72\text{萬}6,528\text{元}$ ）

07 ②自108年5月30日（本院言詞辯論終結之翌日）起至
08 108年12月21日（如尖端公司於該日前返還附圖所示I
09 部分，則至返還之日止），應按月給付之不當得利為
10 3萬7,840元（計算式： $110\text{萬元} \times 3.44\% \text{比例} = 3$
11 萬7,840元）

12 (5) 被上訴人亦良有限公司（下稱亦良公司）部分：

13 ①自106年10月23日（系爭新租約終止之翌日）至108
14 年5月29日（本院言詞辯論終結之日）之不當得利為
15 212萬0,448元（計算式： $110\text{萬元} \times 10.04\% \text{比例} \times$
16 $19.2\text{月} = 212\text{萬}0,448\text{元}$ ）

17 ②自108年5月30日（本院言詞辯論終結之翌日）起至
18 108年12月21日（如亦良公司於該日前返還附圖所示B
19 部分，則至返還之日止），應按月給付之不當得利為
20 11萬0,440元（計算式： $110\text{萬元} \times 10.04\% \text{比例} = 11$
21 萬0,440元）

22 (6) 被上訴人嘉元鋼模股份有限公司（下稱嘉元公司）部分
23 ：

24 ①自106年10月23日（系爭新租約終止之翌日）至108
25 年5月29日（本院言詞辯論終結之日）之不當得利為
26 45萬6,192元（計算式： $110\text{萬元} \times 2.16\% \text{比例} \times$
27 $19.2\text{月} = 45\text{萬}6,192\text{元}$ ）

28 ②自108年5月30日（本院言詞辯論終結之翌日）起至
29 至108年12月21日（如嘉元公司於該日前返還附圖所
30 示G部分，則至返還之日止），應按月給付之不當得
31 利為2萬3,760元（計算式： $110\text{萬元} \times 2.16\% \text{比例}$

01 = 2 萬 3,760 元)

02 (7) 被上訴人大新模具工業股份有限公司 (下稱大新公司)
03 部分 :

04 ① 自 106 年 10 月 23 日 (系爭新租約終止之翌日) 至 108
05 年 5 月 29 日 (本院言詞辯論終止之日) 之不當得利為
06 194 萬 7,264 元 (計算式 : 110 萬元 × 9.22% 比例
07 × 19.2 月 = 194 萬 7,264 元)

08 ② 自 108 年 5 月 30 日起至 108 年 12 月 21 日 (如大新公
09 司於該日前返還附圖所示 D 部分 , 則至返還之日止)
10 , 應按月給付之不當得利為 10 萬 1,420 元 (計算式 :
11 110 萬元 × 9.22% 比例 = 10 萬 1,420 元) 。

12 7. 上訴人就被上訴人因無權占有系爭房地所受之相當租金之
13 利益 , 既經認定如上 , 則其就同一占有事實 , 依侵權行為
14 之法律關係請求部分 , 即無再予審酌之必要。

15 六、綜上所述 , 上訴人依不當得利法律關係之規定 , 請求被上訴
16 人給付上訴人如附表一 B 欄所示之金額部分 , 為有理由 , 應
17 予准許 ; 逾此部分之請求 (除確定部分外) , 為無理由 , 不
18 應准許。從而原審就上開應准許部分 , 為上訴人敗訴之判決
19 , 尚有未洽 , 上訴論旨指摘原判決此部分不當 , 求予廢棄改
20 判 , 為有理由 , 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於
21 上訴人之請求不應准許部分 (除確定部分外) , 原審為上訴
22 人敗訴之判決 , 並駁回其假執行之聲請 , 經核並無不合 , 上
23 訴意旨指摘原判決此部分不當 , 求予廢棄改判 , 為無理由 ,
24 應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分 , 兩造均陳明願供
25 擔保宣告准免假執行 , 經核均無不合 , 爰分別酌定如附表三
26 所示之相當擔保金額准許之。

27 七、本件事證已臻明確 , 兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據 , 經本院斟酌後 , 認為均不足以影響本判決之結果 , 爰不
29 逐一論列 , 附此敘明。

30 八、據上論結 , 本件上訴為一部有理由、一部無理由 , 依民事訴
31 訟法第 450 條、第 449 條第 1 項、第 79 條、第 85 條第 1 項但

書、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 6 月 26 日

民事第二庭

審判長法官 陳容正

法官 劉素如

法官 王怡雯

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 6 月 26 日

書記官 劉維哲

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。

附表一：（新臺幣）

被上訴人	A：上訴人請求被上訴人給付之金額（上訴聲明）	B：本院認被上訴人應給付上訴人之金額（主文第二項）	被上訴人占有面積（平方公尺）、位置
			被上訴人占有面積占系爭房地之比例
台灣舒瑞普股	舒瑞普公司應給付上訴人	舒瑞普公司應給付上訴人	面積：2085.86

(續上頁)

份有限公司 (司)	320萬4,240 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	216 萬9,024 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108 年5 月30日起至108 年12月21日止 (如舒瑞普公司於該日前返還附圖所示E 部分，則至返還之日止)，按月給付上訴人11萬2,970 元。	比例：10.27%
			位置：附圖所示E 部分
日義科技有限 公司、成河科 技有限公司 (下稱日義公司、成河公司)	日義公司、成河公司應共同給付上訴人241 萬4,880 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	日義公司、成河公司應給付上訴人163 萬4,688 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108 年5 月30日起至108 年12月21日止 (如日義公司、成河公司於該日前返還附圖所示C 部分，則至返還之日止)，按月給付上訴人8 萬5,140 元。	面積：1572.22
			比例：7.74%
			位置：附圖所示C 部分
			* 該二公司為同一廠區
晟崴塑膠工業 有限公司、鉅 崴工業有限公 司 (下稱晟崴 公司、鉅崴公 司)	晟崴公司、鉅崴公司應共同給付上訴人172 萬8,480 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	晟崴公司、鉅崴公司應給付上訴人117 萬0,048 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108 年5 月30日起至108 年12月21日止 (如晟崴公司、鉅崴公司於該日前返還附圖所示F 部分，則至返還之日止)，按月給付上訴人6 萬0,940 元。	面積：1125.04
			比例：5.54%
			位置：附圖所示F 部分其中1125.04 平方公尺
			* 該二公司為同一廠區
尖端奈米科技 股份有限公司 (下稱尖端公 司)	尖端公司應給付上訴人107 萬3,280 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	尖端公司應給付上訴人72 萬6,528 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108年5 月30日起至108 年12月21日止 (如尖端公司於該日前返還附圖所示I 部分，則至返還之日止)，按月給付上訴人3 萬7,840 元。	面積：699.31
			比例：3.44%
			位置：附圖所示I 部分

(續上頁)

亦良有限公司 (下稱亦良公司)	亦良公司應給付上訴人 313萬2,480 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	亦良公司應給付上訴人 212 萬0,448 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108 年5 月30日起至108 年12月21日止（如亦良公司於該日前返還附圖所示B 部分，則至返還之日止），按月給付上訴人11萬0,440 元。	面積：2038.65
			比例：10.04%
			位置：附圖所示B 部分
嘉元鋼模股份有限公司（下稱嘉元公司）	嘉元公司應給付上訴人 67萬3,920 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	嘉元公司應給付上訴人45萬6,192 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108 年5 月30日起至108 年12月21日止（如嘉元公司於該日前返還附圖所示G 部分，則至返還之日止），按月給付上訴人2 萬3,760 元。	面積：438.05
			比例：2.16%
			位置：附圖所示G 部分
大新模具工業股份有限公司（下稱大新公	大新公司應給付上訴人 287萬6,640 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償	大新公司應給付上訴人 194 萬7,264 元，及自108 年5 月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自108 年5 月30日起至108 年12月21日止（如大新公司於該日前返還附圖所示D 部分，則至返還之日止），按月給付上訴人10萬1,420 元。	面積：1872.04
			比例：9.22%
			部分

附表二：（訴訟費用負擔比例）

當事人	訴訟費用負擔比例
上訴人	百分之13
舒瑞普公司	百分之18

(續 上 頁)

日 義 公 司	百 分 之 7
成 河 公 司	百 分 之 7
晟 歲 公 司	百 分 之 5
鉅 歲 公 司	百 分 之 5
尖 端 公 司	百 分 之 6
亦 良 公 司	百 分 之 18
嘉 元 公 司	百 分 之 4
大 新 公 司	百 分 之 17

附 表 三 ： (供 擔 保 准 許 及 免 為 假 執 行 之 金 額)

A . 上 訴 人 供 擔 保 後 得 假 執 行 之 金 額	B . 被 上 訴 人 預 供 擔 保 後 得 免 為 假 執 行 之 金 額
本 判 決 命 舒 瑞 普 公 司 為 給 付 部 分 ， 於 上 訴 人 以 73萬 元 或 同 額 之 兆 豐 國 際 商 業 銀 行 安 和 分 行 可 轉 讓 定 期 存	舒 瑞 普 公 司 以 216 萬 9,024 元 為 上 訴 人 預 供 擔 保 ， 得 免 為 假 執 行

(續 上 頁)

單為舒瑞普公司供擔保後，得假執行	
本判決命日義公司、成河公司給付部分，於上訴人以55萬元或同額之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存單為日義公司、成河公司供擔保後，得假執行	日義公司、成河公司以163萬4,688元為上訴人預供擔保，得免為假執行
本判決命晟歲公司、鉅歲公司共同給付部分，於上訴人以40萬元或同額之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存單為晟歲公司、鉅歲公司供擔保後，得假執行	晟歲公司、鉅歲公司以117萬0,048元為上訴人預供擔保，得免為假執行
本判決命尖端公司給付部分，於上訴人以25萬元或同額之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存單為尖端公司供擔保後，得假執行	尖端公司以72萬6,528元為上訴人預供擔保，得免為假執行

(續 上 頁)

本判決命亦良公司給付部分，於上訴人以71萬元或同額之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存單為亦良公司供擔保後，得假執行	亦良公司以212萬0,448元為上訴人預供擔保，得免為假執行
本判決命嘉元公司給付部分，於上訴人以15萬元或同額之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存單為嘉元公司供擔保後，得假執行	嘉元公司以45萬6,192元為上訴人預供擔保，得免為假執行
本判決命大新公司給付部分，於上訴人以65萬元或同額之兆豐國際商業銀行安和分行可轉讓定期存單為大新公司供擔保後，得假執行	大新公司以194萬7,264元為上訴人預供擔保，得免為假執行