

# 臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第181號

原告 南和興產股份有限公司  
法定代理人 Richard Jay Reitknecht  
訴訟代理人 柯尊仁律師  
被告 大西洋成股份有限公司  
法定代理人 陳俊吉  
被告 西華戲院股份有限公司  
法定代理人 陳威成  
共同 李慶榮律師  
訴訟代理人 劉建畿律師  
林宜儒律師  
被告 南和電影事業有限公司  
法定代理人 陳俊吉  
被告 中映育樂股份有限公司  
法定代理人 陳黃照燕  
被告 奧斯卡興業股份有限公司  
法定代理人 陳于君  
上3人共同 陳俊吉  
訴訟代理人

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

- 一、被告大西洋成股份有限公司（下稱大西洋成公司）應自高雄市○○區○○段○○○○○號建物（下稱系爭建物）2樓（門牌：高雄市○○區○○街○○○號2樓）遷出，將上開建物2樓返還原告，並自民國109年5月1日起至遷讓交還上開建物2樓之日止，按月給付原告新臺幣（下同）138,265元，暨自109年6月9日起至遷讓交還上開建物2樓之日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告西華戲院股份有限公司（下稱西華戲院公司）應自系爭建物3樓、4樓（門牌：高雄市○○區○○街○○○號3樓、4樓

01 ) 遷出，將上開建物3樓、4樓返還原告，並自109年5月1  
02 日起至遷讓交還上開建物3樓、4樓之日止，按月給付原告24  
03 0,164元，暨自109年6月9日起至遷讓交還上開建物3樓、  
04 4樓之日止，按年息百分之5計算之利息。

05 三、原告其餘之訴駁回。

06 四、訴訟費用由被告大西洋成公司負擔百分之18、被告西華戲院公  
07 司負擔百分之32，其餘由原告負擔。

08 五、本判決第1項前段、後段於判決確定前清償期已屆至部分於原  
09 告分別以1,305,000元、每期46,100元為被告大西洋成公司供  
10 擔保後，各得假執行。但被告如分別以3,913,114元、138,26  
11 5元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 六、本判決第2項前段、後段於判決確定前清償期已屆至部分於原  
13 告分別以2,265,676元、每期80,100元為被告西華戲院公司供  
14 擔保後，各得假執行。但被告如分別以6,797,028元、240,16  
15 4元為原告預供擔保，得免為假執行。

16 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列  
19 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。  
20 七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255  
21 條第1項第2、3、7款定有明文。經查，本件原告原起訴  
22 聲明為：(一)大西洋成公司應自高雄市○○區○○段○○○○○號  
23 建物（下稱系爭建物）2樓（門牌：高雄市○○區○○街○○  
24 ○○號2樓）遷出，將上開建物返還原告，並自起訴狀繕本送  
25 達之日前5年至遷讓交還上開建物之日止，按月給付原告13  
26 8,265元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開建物之  
27 日止，按年息5%計算之利息。(二)西華戲院公司應自系爭建  
28 物3樓、4樓（門牌：高雄市○○區○○街○○○號3樓、4  
29 樓）遷出，將上開建物返還原告，並自起訴狀繕本送達之日  
30 前5年至遷讓交還上開建物之日止，按月給付原告240,164  
31 元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開建物之日止，

按年息5 %計算之利息。嗣依經濟部商工登記公示資料，被告南和電影事業有限公司（下稱南和電影公司）、中映育樂股份有限公司（下稱中映公司）、奧斯卡興業股份有限公司（下稱奧斯卡公司，以下合稱為南和電影等3公司）均設立公司登記在系爭建物，而追加南和電影等3公司，並更正訴之聲明為：(一)大西洋成公司、南和電影公司應自系爭建物2樓（門牌：高雄市○○區○○街○○○號2樓）遷出，將上開建物返還原告，並自起訴狀繕本送達之日前5年至遷讓交還上開建物之日止，按月給付原告138,265元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開建物之日止，按年息5 %計算之利息。(二)西華戲院公司、中映公司、奧斯卡公司應自系爭建物3樓（門牌：高雄市○○區○○街○○○號3樓）遷出，將上開建物返還原告，並自起訴狀繕本送達之日前5年至遷讓交還上開建物之日止，按月給付原告138,265元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開建物之日止，按年息5 %計算之利息。(三)西華戲院公司、中映公司應自系爭建物4樓（門牌：高雄市○○區○○街○○○號4樓）遷出，將上開建物返還原告，並自起訴狀繕本送達之日前5年至遷讓交還上開建物之日止，按月給付原告101,899元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開建物之日止，按年息5 %計算之利息。(四)奧斯卡公司應自系爭建物地下室（門牌：高雄市○○區○○街○○○號地下室一樓）遷出，將上開建物返還原告，並自起訴狀繕本送達之日前5年至遷讓交還上開建物之日止，按月給付原告38,489元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開建物之日止，按年息5 %計算之利息（本院卷第145至151頁）。本院審酌上開追加被告部分，與原起訴內容均基於排除系爭建物之無權占用者，基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟終結，自應予准許。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）上之系爭建物（權利範圍全部）為原告所有。大西洋成公司、西華戲院公司、南和電影等3公司均無占用系爭

建物之合法權源，大西洋成公司卻占有系爭建物之2樓，西華戲院公司占有系爭建物之3樓、4樓，用以經營戲院；南和電影公司將公司營業所設立登記在系爭建物2樓而占有之，中映公司將公司營業所設立登記在系爭建物3樓、4樓而占有之，奧斯卡公司將公司營業所設立登記在系爭建物3樓、地下室一樓而占有之，爰依民法第767條規定，請求被告將系爭建物遷讓返還予原告。再者，被告無權占用系爭建物，係無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受損害，且其占用期間超過5年，爰依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達日前5年至交還建物日止，給付原告按系爭土地申報地價及系爭建物課稅現值年息10%計算之損害金，其每月因大西洋成公司占用系爭建物2樓為138,265元；因西華戲院公司、中映公司、奧斯卡公司占用系爭建物3樓各為138,265元；因西華戲院公司、中映公司占用系爭建物4樓為101,899元；因南和電影公司占用系爭建物3樓為138,265元；因奧斯卡公司占用地下室一樓為38,489元等語。並聲明如更正後之聲明。

### 三、被告部分：

(一)大西洋成公司、西華戲院公司：

原告於81年間，為興建在高雄市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
○○○○○號土地上之門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號綜  
合大樓（下稱系爭大樓），因欠缺興建系爭大樓之資金，原  
告前負責人甲○○與時為○○大戲院股份有限公司（下稱○○  
公司）之負責人乙○○洽借資金2億元，並與乙○○約定  
將系爭建物無限期出租與乙○○經營之企業使用，迄至乙○○  
不欲再租用系爭建物而終止租賃關係時，原告及甲○○應  
返還興建資金2億元予乙○○，議定既成，乙○○即將2億  
元（由○○公司出資6,000萬元、大西洋成公司與西華戲院  
公司各出資7,000萬元）陸續以自己或親友之名義匯至甲○○  
指定之新加坡花旗銀行帳戶。原告片面拒絕出租系爭建物  
予乙○○經營之○○公司，且未返還2億元借款予乙○○，

顯已違反誠信原則，原告終止租約或不願出租系爭建物應對乙○○不生效力。大西洋成公司、西華戲院公司為乙○○經營之企業，就系爭建物自屬有權占有。原告前負責人甲○○代表公司應允乙○○經營之電影事業得持續租用系爭建物，乙○○仍有承租系爭建物之意願，且大西洋成公司、西華戲院公司、南和電影等3公司均屬乙○○經營之電影事業，其等使用系爭建物屬有權占有，並非無法律上原因受有利益。且南和電影等3公司自95年起均無營業，並將渠等於系爭建物內之營業空間及設備均移轉予大西洋成公司、西華戲院公司使用，南和電影等3公司未實際占有系爭建物，原告對南和電影等3公司請求自起訴時回溯5年相當於租金之不當得利，顯無理由。被告已繳付自105年1月起迄109年12月之租金予○○公司，而原告自96年2月1日起至106年1月31日止已就系爭建物之全部向○○公司按期收取租金，並未因大西洋成公司、西華戲院公司使用系爭建物之部分樓層而受損害，且原告已與○○公司達成和解，並取得自106年2月1日起至109年4月30日止之租金債權，亦未蒙受損失。再者，大西洋成公司、西華戲院公司之動產因原告聲請強制執行而誤受查封，致其等自109年2月27日起被迫無法遷離系爭建物，並非無法律上原因而占有系爭建物，原告自不得主張大西洋成公司、西華戲院公司有不當得利等語置辯。

(二)南和電影等3公司：

南和電影等3公司都解散了，自95年開始均未使用系爭建物。95年時，南和電影公司名稱是直接變成大西洋成公司，中映公司名稱變成○○山莊再變成西華戲院公司，因南和電影等3公司的會計說稅務機關表示公司虧太多錢，不能以公司來繼續經營，所以才新設了大西洋成公司和西華戲院公司來經營戲院，南和電影等3公司已經沒有營業，沒有繼續使用系爭建物等語置辯。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告為系爭土地及系爭建物之所有權人。

01 (二) O O 公司自 96 年 2 月 1 日起至 106 年 1 月 31 日止，與原告簽  
02 立租賃契約承租系爭建物全棟（地上 4 樓及地下 2 樓），並  
03 於租賃期間按期繳納租金予原告。O O 公司與原告於 108 年  
04 12 月 2 日達成和解，願於 109 年 5 月 31 日自系爭建物遷出，  
05 並與乙 O O 自 106 年 2 月 1 日起至 109 年 4 月 30 日止連帶按  
06 月給付 703,500 元予原告。

07 (三) 大西洋成公司占用系爭建物 2 樓。

08 (四) 西華戲院公司占用系爭建物 3 及 4 樓。

09 (五) 南和電影公司設址在系爭建物 2 樓，於 107 年 12 月 24 日登記  
10 解散。

11 (六) 中映公司設址在系爭建物 3 及 4 樓，於 107 年 12 月 26 日登記  
12 解散。

13 (七) 奧斯卡公司設址在系爭建物 3 樓及地下 1 樓，於 107 年 12 月  
14 21 日登記解散。

15 (八) 奧斯卡公司 O O 大戲院於 95 年 10 月 20 日經高雄市政府新聞處  
16 許可，變更名稱為 O O 股份有限公司（下稱 O O 公司）O O  
17 大戲院後，於 95 年 11 月 24 日又經許可變更名稱為 O O 公司 O  
18 O 大戲院，營業所在地在系爭建物 3 樓（1、2 廳）。

19 (九) 奧斯卡公司奧斯卡大戲院於 95 年 10 月 20 日經高雄市政府新聞  
20 處許可，變更名稱為 O O 公司奧斯卡大戲院後，於 95 年 11 月  
21 24 日又經許可變更名稱為 O O 公司奧斯卡大戲院，營業所在  
22 地在系爭建物地下（室）樓。

23 (十) 南和電影公司南和大戲院、北歐大戲院於 95 年 12 月 6 日經高  
24 雄市政府新聞處許可，變更名稱為大西洋成公司南和大戲院  
25 、O O 大戲院，營業所在地在系爭建物 2 樓。

26 (十一) 中映公司西華戲院於 95 年 11 月 24 日經高雄市政府新聞處許可  
27 ，變更名稱為 O O 山莊股份有限公司西華戲院，於 95 年 12 月  
28 29 日又經許可變更名稱為西華戲院公司西華戲院，營業所在  
29 地在系爭建物 3 樓（1、2 廳）。

30 五、本院之判斷：

31 (一) 南和電影公司是否占用系爭建物 2 樓、中映公司是否占用系

01 爭建物3樓、4樓、奧斯卡公司是否占用系爭建物3樓及地  
02 下1樓？倘有，渠等占用有無合法權源？

03 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，  
04 民法第767條前段定有明文，又該條規定所有人固對於無權  
05 占有所有物者得請求返還，惟此處所稱之占有人，應指現在  
06 占有該物之人，即現仍事實上管領其物之人（最高法院29年  
07 上字第1061號判例參照）。

08 2.原告主張南和電影等3公司占用系爭建物，係以渠等設立登  
09 記之公司營業所在系爭建物地下1樓及2至4樓，且於107  
10 年12月20日經股東同意辦理清算，及有收受本件訴訟文書之  
11 送達文件，並提出經濟部商工登記公示資料查詢服務結果（  
12 本院卷第153至157頁）及以本院調閱公司登記資料及卷內  
13 送達證明（本院卷第183至243、265、269、275頁）等  
14 件為證，然為南和電影等3公司所否認，並抗辯自95年起並  
15 未使用系爭建物等語。經查：

16 ①南和電影等3公司設立登記之公司營業所固然各為系爭建物  
17 之2樓、3樓及4樓、3樓及地下室，然如前述，所謂占有  
18 人，乃對於物有事實上管領之力者，是以有無占有之事實，  
19 仍應視其實際上是否有管領力而定。查南和電影公司於76年  
20 間設立，於95年12月6日經高雄市政府新聞處許可，以南和  
21 電影公司南和大戲院、OO大戲院變更名稱為大西洋成公司  
22 南和大戲院、OO大戲院，營業所在地在系爭建物2樓，而  
23 大西洋成公司於95年10月26日設立並設址在系爭建物2樓，  
24 則南和電影公司變更戲院名稱時點及經營戲院地點，與大西  
25 洋成公司設立時間相近及營業地點相同；中映公司於76年間  
26 設立，於95年11月24日經高雄市政府新聞處許可，以中映公  
27 司西華戲院變更名稱為OO山莊股份有限公司西華戲院，於  
28 95年12月29日又經許可變更名稱為西華戲院公司西華戲院，  
29 營業所在地在系爭建物3樓（1、2廳），而西華戲院公司於  
30 95年10月17日設立並設址在系爭建物3樓、4樓，則中映公司  
31 變更戲院名稱時點及經營戲院地點，與西華戲院公司設立時

間相近及營業地點相同；奧斯卡公司於76年間設立，於95年10月20日經高雄市政府新聞處許可，以奧斯卡公司○○大戲院變更名稱為○○股份有限公司（下稱○○公司）○○大戲院後，於95年11月24日又經許可變更名稱為○○公司○○大戲院，營業所在地在系爭建物3樓（1、2廳），及於95年10月20日經高雄市政府新聞處許可，以奧斯卡公司奧斯卡大戲院變更名稱為○○公司奧斯卡大戲院後，於95年11月24日又經許可變更名稱為○○公司奧斯卡大戲院，營業所在地在系爭建物地下（室）樓，而○○公司於95年10月12日設址在系爭建物3樓及地下室，則奧斯卡公司變更戲院名稱時點及經營戲院地點，與○○公司設立時間相近及營業地點相同（本院卷第153至157、355至369、633至637頁），並與大西洋成公司、西華戲院公司所稱南和電影等3公司自95年起，將系爭建物內之營業空間及設備均移轉予其等使用等語相符，則南和電影等3公司抗辯自95年起，已無實際占有系爭建物一節，自屬有據。

②又原告主張南和電影等3公司於97年有辦理公司清算，仍有占有系爭建物等語，惟查，南和電影公司於107年12月20日經全體股東同意該公司即日起解散及辦理公司清算事務；中映公司及奧斯卡公司於107年12月20日召開股東臨時會，決議擬依法解散，並辦理清算事項，有南和電影公司股東同意書、中映公司及奧斯卡公司股東臨時會議事錄在卷可參（本院卷第193、211、237頁），此僅能證明南和電影等3公司經股東同意，辦理公司清算程序，並不足推認渠等仍占用系爭建物經營事業。復查，本院寄予南和電影等3公司之訴訟文件，係由○○公司及大西洋成、西華戲院公司之員工收受，此為原告所不爭執（本院卷第619頁），可徵南和電影等3公司亦無人員在系爭建物內辦公或營運，已無實際占有系爭建物之事實。是則，徒以公司設址登記資料、股東決議清算及訴訟文件送達情況，仍不足證明南和電影等3公司確有於系爭建物實際營業管領占有之事實。此外，原告並未提

01 出其他證據足資證明南和電影等3公司對系爭建物確有事實  
02 上之管理力，其主張渠等占有系爭建物云云，不足認為真正  
03 。準此，原告請求南和電影等3公司遷讓返還系爭建物及與  
04 給付相當於租金之損害金，即非有據。

05 (二)大西洋成公司占用系爭建物2樓、西華戲院公司占用系爭建  
06 物3樓、4樓，有無合法權源？

07 1.以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其  
08 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  
09 ，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取  
10 得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認  
11 原告之請求為有理由。此有最高法院72年度台上字第1552號  
12 判決要旨足參。

13 2.原告為系爭土地及系爭建物之所有權人，並提出系爭土地及  
14 系爭建物之謄本（審重訴字卷第15至17頁），此為被告所不  
15 爭執，堪信為真。惟大西洋成公司及西華戲院公司抗辯其等  
16 為乙○○之電影事業，原告前負責人甲○○允諾將系爭建物  
17 無限期出租與乙○○經營之企業使用，原告片面拒絕出租系  
18 爭建物予乙○○經營之○○公司，顯已違反誠信原則，原告  
19 終止租約或不願出租系爭建物應對乙○○不生效力，其等就  
20 系爭建物自屬有權占有等語，惟查：

21 ①證人甲○○於本院106年度重訴字第168號事件證稱：（問  
22 ：乙○○當初跟你借奧斯卡那塊地是為了建電影院？）是；  
23 （問：所以當初蓋那間是專門要租給乙○○做電影院？）是  
24 ；（問：當初契約有無約定租多久？）契約有寫；（問：那  
25 天有跟乙○○說要讓他繼續租，租到不能租為止？）應該有  
26 ；（問：蓋好後是要租公司還是乙○○？）乙○○；（問：  
27 你跟乙○○說可以繼續租，是你做董事長期間？還是你替南  
28 和答應可以租一輩子？）應該是替南和答應他，能租多久就  
29 租多久；（問：你這些話有無經過董事會同意？）沒有；（  
30 問：為何契約書只有寫5年？）公司規定5年；（問：公司  
31 規定5年，為何你跟他說要租多久就租多久？）公司規定是

01 公司規定，但還是可以說；（問：你和乙○○本來就認識？  
02 ）以前就認識等語（本院卷第91至94頁），顯見證人甲○○  
03 係基於與乙○○之情誼下，以承租人為乙○○為條件下，為  
04 租到不能租為止之表示，並未提及於乙○○之電影企業亦適  
05 用此條件，且參以○○公司於101年就系爭建物（含地上4  
06 層、地下2層）與原告簽訂租賃契約書時，於第2條約定：  
07 租賃期限自101年2月1日起至106年1月31日止，共計5  
08 年。租期屆滿，不待原告通知，租賃關係當然消滅。租約期  
09 滿，○○公司若欲續租應於期滿前2個月以書面通知原告，  
10 租賃條件由雙方另行協商，經雙方同意後重新訂之書面契約  
11 方為有效，○○公司不得主張為不定期繼續租賃，並由乙○○  
12 擔任○○公司之連帶保證人簽名在後，有租賃契約書影本  
13 在卷可參（本院卷第375至378頁），足見乙○○已知悉系  
14 爭建物之出租方式，已非甲○○先前所述租到不能租為止，  
15 而係以5年為限，雙方須提前協商續租條件，否則租賃關係  
16 於租期屆滿時隨即消滅，則○○公司就系爭建物之承租權利  
17 止於106年1月31日，被告抗辯原告未再與○○公司續約有  
18 違誠信原則，其等仍屬有權占有等語，洵屬無據。

19 ②又查，原告前向本院提起106年度重訴字第168號請求○○  
20 公司遷讓房屋等件事件，經○○公司上訴後，原告與○○公  
21 司達成和解，並約定：○○公司願109年5月31日前自系爭  
22 建物遷出…；○○公司、乙○○願自106年2月1日起至10  
23 9年4月30日止按月於每月5日連帶給付原告703,500元…  
24 ，有和解筆錄影本在卷可參（本院卷第331至347頁），可  
25 見原告同意○○公司於遷出日前仍可繼續占用系爭建物，參  
26 以大西洋成公司、西華戲院公司提出向○○公司繳納自105  
27 年1月起迄109年12月止之租金收據（本院卷第411至451  
28 頁），則基於占有連鎖關係，大西洋成公司、西華戲院公司  
29 抗辯其等於109年4月30日前為有權占有系爭建物，是屬有  
30 據。惟其等自109年5月1日起迄今已無合法占用系爭建物  
31 之權源，原告主張依民法第767條之規定，請求大西洋成公

01 司遷出及返還系爭建物2樓，及西華戲院公司遷出及返還系  
02 爭建物3樓、4樓，洵屬有據。另原告請求大西洋成公司返  
03 還系爭建物2樓以外之系爭建物範圍，及請求西華公司返還  
04 系爭建物3樓、4樓以外之系爭建物範圍，因其等並無占用  
05 之事實，此部分之請求即屬無據。至於大西洋成公司、西華  
06 戲院公司抗辯其等動產因原告聲請強制執行而誤受查封，故  
07 自109年2月27日起被迫無法遷離系爭建物一節，因大西洋  
08 成公司、西華戲院公司於本件最後一次言詞辯論期日均稱還  
09 有在營業等語（本院卷第620頁），可見並未因強制執行程  
10 序而影響營業，仍有占用系爭建物2樓、3樓及4樓之事實  
11 ，此部分之抗辯不足採信。

12 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利金額若干為適當？

13 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  
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
15 179條有明文規定。而無權占有他人之土地，可能獲得相當  
16 於租金之利益，為社會通常之觀念。最高法院61年台上字第  
17 1695號亦著有判例可資參照。另按依土地法第97條第1項規  
18 定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
19 價年息百分之10為限，與本件請求相當於租金之不當得利，  
20 有類似之處，應得以之為參考標準。

21 2.查大西洋成公司、西華戲院公司均自109年5月1日起已無  
22 合法占用系爭建物之權源，已如上述，足認其等無法律上原  
23 因而受有相當於租金之利益甚明；又系爭建物位於高雄市○  
24 ○區○○街，經營戲院，有現場照片可佐（本院卷第99至10  
25 5頁），本院斟酌系爭建物之位置在新崛江商圈內、當地商  
26 業程度熱絡、交通方便、生活機能佳，附近不遠處有中央公  
27 園捷運站，及原告前與使用系爭建物之○○公司和解內容為  
28 按月收取703,500元等情，認大西洋成公司、西華戲院公司  
29 無權占用系爭建物所受相當於租金之利益，以系爭建物房屋  
30 稅現值及其坐落土地申報地價之年息10%計算，尚屬適當。  
31 因此，原告得請求大西洋成公司給付相當於租金之不當得利

，應為每月138,265元【計算式：《土地申報地價（審重訴卷第17頁）：基地面積1,412平方公尺×權利範圍1/1×報地價49,700元×2樓面積963.75平方公尺÷系爭建物總面積5184.97平方公尺+房屋稅課稅現值（審重訴卷第19頁）：（課稅現值：18,719,400元+2,939,700元）×2樓面積963.75平方公尺÷系爭建物總面積5184.97平方公尺》×10%÷12月÷138,265元，元以下四捨五入】；原告得請求西華戲院公司給付相當於租金之不當得利，應為每月240,164元【計算式：《土地申報地價（審重訴卷第17頁）：基地面積1,412平方公尺×權利範圍1/1×49,700元×（3樓面積963.75平方公尺+4樓面積690.38平方公尺）÷系爭建物總面積5184.97平方公尺+房屋稅課稅現值（審重訴卷第19頁）：（課稅現值：18,719,400元+2,939,700元）×（3樓面積963.75平方公尺+4樓面積690.38平方公尺）÷系爭建物總面積5184.97平方公尺》×10%÷12月÷240,164元，元以下四捨五入】，是原告請求大西洋成公司自109年5月1日起至遷讓交還系爭建物2樓之日止，按月給付138,265元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月9日（審訴卷第31頁）起至遷讓交還系爭建物2樓之日止，按週年利率百分之5計算之利息，及西華戲院公司自109年5月1日起至遷讓交還系爭建物3樓、4樓之日止，按月給付240,164元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月9日（審訴卷第33頁）起至遷讓交還系爭建物3樓、4樓之日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此請求之部分，為無理由，應予駁回。

六、原告及大西洋成公司、西華戲院公司均陳明就原告勝訴部分願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。又另給付相當於租金之不當得利部分，查有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（

臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會彙編第167至168頁參照)。是本判決主文第1、2項有關將來給付訴訟之判決，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行，爰依原告及大西洋成公司、西華戲院公司聲請為如主文第5、6項所示附條件之准為假執行之宣告。原告敗訴及判決確定前如清償期尚未屆至部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 9 月 16 日  
民事第五庭法官 李莉玲

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 9 月 16 日  
書記官 王珮樺