

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第198號

原告 富友開發有限公司

法定代理人 鄭立偉

原告 富耀開發有限公司

法定代理人 鄭克偉

共同

訴訟代理人 吳順龍律師

黃佩成律師

被告 鄭敦宇

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣參萬元，及自111年5月10日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）門牌號碼花蓮市○○街000號（下稱系爭房屋）為原告所共有，前將整棟房屋1至4樓租給訴外人唐源明，由其經營「經典摩卡小吃部」，唐源明嗣於110年12月15日將系爭房屋轉租給被告使用，約定租期自110年12月15日起至113年12月15日止，每月租金新台幣（下同）4萬元，詎料，

01 被告竟然將之作為「經典夢露成人視聽娛樂」之場所，並
02 在網路平台上顯示系爭房屋地址，公然招募桌邊服務小
03 姐、少爺、公主，而系爭房屋於111年3月16日夜間經花蓮
04 縣政府稽查認定：現場有包廂、經營視聽歌唱業、未依防
05 疫管理措施向縣政府提出防疫復業申請等情，經被告在現
06 場以業者身分簽名於聯合稽查表，系爭房屋更因遭認定經
07 營視聽歌唱業違反都市計畫法而經縣政府於111年4月14日
08 裁罰。為此，唐源明前於111年1月30日以存證信函向被告
09 終止租約，而原告也與唐源明於111年2月22日終止租約。
10 綜上，被告無權也違反法令規定使用占用系爭房屋，爰依
11 民法第767條第1項規定請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返
12 還原告。

13 (二) 又被告與唐源明之轉租契約既於111年1月30日終止，被告
14 仍繼續占用至111年6月15日始遷離，顯無法律上原因而獲
15 得相當於租金之利益，爰依民法第179條之規定，請求被
16 告應給付111年2月至3月占用系爭房屋取得相當於租金之
17 不當得利8萬元，暨自111年4月起至6月15日止相當於租金
18 之不當得利10萬元。

19 (三) 並聲明：(一)被告應將系爭1至4樓房屋騰空遷讓返還原告。
20 (二)被告應給付原告8萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即
21 111年5月10日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利
22 息。(三)被告應自111年4月起至6月15日遷讓返還之日止，
23 給付原告10萬元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則答辯以：

25 (一) 被告係於110年12月15日透過訴外人洪堯和涂亞嵐，與涂
26 亞嵐之夫即訴外人唐源明就系爭房屋簽立租約，然因被告
27 擔心唐源明未經原告同意即予轉租恐有違約之虞，故於11
28 0年12月28日與唐源明改簽合作協議書，約定唐源明所經
29 營之「經典摩卡小吃部」，由被告經營二樓以上業務，雙
30 方合作期間自110年12月15日至115年12月15日，被告依約
31 交付10萬元定金，並自110年12月起，按月於每月15日前

01 給付涂亞嵐及唐源明夫妻3萬元。

02 (二) 雙方簽訂合作協議書後，被告屢次要求唐源明夫妻提出
03 「視聽歌唱業」「飲酒店業」、「餐館業」之營業執照卻
04 屢遭拒絕，被告從未經營經典夢露成人視聽娛樂，詎料花
05 蓮縣政府於111年3月16日執行公安聯合稽查，被告方才知
06 悉唐源明夫妻根本無「視聽歌唱業」之營業執照，其「經
07 典摩卡小吃部」之營業執照亦迄未辦理復業。之後調查發
08 現唐源明夫妻財務問題嚴重，信用早已破產。雙方已無信
09 任關係，故唐源明於111年1月30日以存證信函向被告終止
10 租約。

11 (三) 被告不爭執自111年2月23日至6月15日占有使用系爭房屋2
12 樓，然系爭房屋之其他樓層均皆由訴外人唐源明占有使用
13 中，而唐源明係以每月35,000元向原告承租系爭房屋整
14 棟，原告何以得向被告請求每月4萬元之不當得利？依社
15 會經驗法則，1樓店面租金遠高於2至4樓之租金價格，以
16 全棟35,000元租金計算，1樓租金約20,000元，被告占用2
17 樓月租應以6000元為合理。況被告因不知原告業已於111
18 年2月22日與唐源明終止租約，原告請求部分被告都仍按
19 月給付分租系爭房屋之租金3萬元至111年4月15日。且被
20 告僅使用系爭房屋二樓部分，其餘樓層均由訴外人唐源明
21 占有使用，被告嗣後並業已於111年6月15日清空系爭房屋
22 二樓並遷出系爭建物，反而是唐源明仍繼續占有使用該
23 屋，直至11月底或12月初才遷出系爭房屋。況被告之前已
24 給付之10萬元定金，被告於占有使用系爭房屋二樓期間亦
25 無不當得利之可言。

26 (四) 答辯聲明：原告之訴駁回。

27 三、本院之判斷

28 (一) 據兩造提出之爭點整理狀（詳本院卷第169頁至第171頁、
29 第177頁至第181頁），及本院111年12月20日言詞辯論筆
30 錄之記載（詳本院卷第187、188頁），兩造不爭執之事項
31 如下：

01 1、原告為系爭房屋之所有權人，前將系爭房屋一至四樓整棟
02 租給訴外人唐源明，由其經營「經典摩卡小吃部」。

03 2、唐源明於110年12月15日將系爭房屋轉租予被告，惟於111
04 年1月30日以存證信函向被告終止租約，而原告也與唐源
05 明於111年2月22日終止租約。

06 3、被告於111年6月15日已遷離系爭房屋，而唐源明於被告遷
07 出時尚未交還系爭房屋予原告。

08 (二) 原告主張被告應將系爭1至4樓房屋騰空遷讓返還原告部
09 分：按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
10 還之，民法第767條第1項前段固然定有明文。然被告業已
11 於6月15日遷出，且遷出後系爭房屋係由訴外人唐源明繼
12 續占有使用中之事實，為兩造所不爭執，是被告既自111
13 年6月15日以後未繼續占有使用系爭房屋，則原告本於民
14 法第767條規定，請求被告將系爭1至4樓房屋不動產騰空
15 遷讓返還原告，於法自屬無據，此部分應予駁回。

16 (三) 原告主張被告應給付相當於租金之不當得利部分：

17 1、原告得請求被告自111年3月16日至同年6月15日占用期間
18 給付相當於租金之不當得利：

19 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
20 其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之物
21 為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之
22 觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之
23 租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461
24 號判決意旨參照）。查原告前將系爭房屋1至4樓整棟租
25 給訴外人唐源明，嗣於111年2月22日與唐源明終止租約
26 之事實，為兩造所不爭執，而並有原告提出之租賃終止
27 契約公證書一份在卷可參考（詳本院卷第59至61頁），
28 又該公證書第二點終止契約條款如下：「(一)雙方同意終
29 止日期：111年2月22日。(二)其他約定事項：因原承租人
30 轉租，二樓次承租人長期有噪音，多次遭人檢舉，鄰居
31 並向原出租人法定代理人多次投訴，不勝其擾，故雙方

同意終止契約。(三)雙方同意租賃契約於本日終止，原承租人應於111年3月15日前返還租賃標的物。(四)雙方同意本日於系爭房屋成立短期無償借用契約，借用期間自111年2月23日起至111年3月15日止，逾期未返還，承租入院逕受強制執行...」，依上述原告與訴外人唐源明公證書內之約定可知，在111年2月22日前，原告係將系爭房屋1至4樓全部租予訴外人唐源明占有使用，同年2月23日至3月15日止，供唐源明無償使用，而被告則僅占用系爭房屋2樓，是於111年3月15日前，原告本即無占有使用系爭房屋之權，自無因被告占用系爭房屋2樓而有相當於租金之損害可言，是原告請求自111年2月至3月15日期間之相當於租金之不當得利，即難認為有理由。

(2)又被告於111年6月15日已遷離系爭房屋之事實，為兩造所不爭執，是原告請求相當於租金計算之不當得利期間，於111年3月16日計算至同年6月15日被告遷出之日止，為有理由，逾此期間之請求，即無理由，應予駁回。

2、原告得請求之金額：

(1)原告請求占用期間每月相當於租金之不當得利4萬元，雖據提出被告與訴外人唐源明所簽訂之店面房屋租賃契約以為據（詳本院卷第29至32頁），然為被告所否認，辯稱其僅占用系爭房屋2樓，其餘樓層皆由訴外人唐源明持續占用至唐源明遷出為止等語，核與原告提出之上述公證書第二點終止契約條款(二)所載內容相符，足認被告雖與訴外人唐源明簽訂承租系爭房屋1至4樓之租賃契約，然於111年2月22日原告與訴外人唐源明終止租約時，被告實際僅占用2樓之空間使用，況被告於111年6月15日遷離系爭房屋後，唐源明仍繼續占有使用系爭房屋並未交還予原告，是被告此部分答辯，堪信為真實，從而，原告請求被告占用系爭房屋之不當得利部分，僅得就被告占用2樓部分，可認為有理由。

01 (2)至就被告占用部分應如何計算相當於租金之不當得利，
02 原告業提出被告與訴外人唐源明間之店面房屋租賃契約
03 為據，主張系爭房屋1至4樓每月租金為4萬元，被告雖
04 以前詞置辯，並提出合作協議書（詳本院卷第103頁）
05 以為據，然該協議書上僅於乙方蓋有被告之章，甲方欄
06 為空白並無訴外人唐源明之簽名，自難認為真正，又主
07 張其占用2樓每月租金應僅支付6,000元，亦未舉證實
08 說，本院斟酌系爭4層樓房屋之每月租金為4萬元，被告
09 占用2樓所受之利益，雖低於1樓但高於3、4樓，以1萬
10 元計算相當之租金，應為適當，是被告自111年3月16日
11 至111年6月15日無權占用系爭房屋2樓期間，共計受有3
12 萬元之不當得利。

13 四、綜上所述，原告本於所有權及不當得利法律關係提起本訴，
14 請求被告應給付原告3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111
15 年5月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
16 由；逾此部分之金錢請求及將系爭1至4樓房屋騰空遷讓返還
17 原告之請求，則屬無據，應予駁回。

18 五、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
19 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳
20 明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權
21 發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判。另依民事訴訟法第
22 392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
23 行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經認均
25 不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
28 民事庭法 官 陳雅敏

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
02 書記官 胡旭玫