

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第163號

原告 劉美珍

訴訟代理人 黃俊傑

被告 可翔科技有限公司

法定代理人 葉樹宏

被告 張銓聖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告可翔科技有限公司、張銓聖應連帶將如附表所示之房屋騰空返還原告。

被告可翔科技有限公司、張銓聖應連帶給付原告新臺幣參拾伍萬壹仟貳佰捌拾捌元，並應自民國一百一十二年十月二十五日起至第一項所示房屋騰空返還原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣伍萬伍仟元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰壹拾貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰參拾柒萬肆仟捌佰肆拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段（即給付新臺幣參拾伍萬壹仟貳佰捌拾捌元部分）於原告以新臺幣壹拾壹萬柒仟壹佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾伍萬壹仟貳佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段（即按月給付部分）於原告就各到期部分以新

01 臺幣壹萬捌仟參佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告就
02 各到期部分如以新臺幣伍萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執
03 行。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明第一至二
09 項分別為：(一)被告應將附表所示之房屋（下稱系爭房屋）騰
10 空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）346,76
11 5元，及自民國112年10月25日起至遷讓系爭房屋之日止，
12 按月給付原告55,000元（見本院審重訴卷第7頁）。嗣原告
13 於113年3月25日以民事補正狀變更訴之聲明第二項為：被
14 告應給付原告351,288元，及自民國112年10月25日起至遷
15 讓系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元（見本院審重訴
16 卷第62至63頁）。另於113年7月17日言詞辯論期日變更訴
17 之聲明第一至二項為：(一)被告應連帶將系爭房屋騰空返還原
18 告；(二)被告應連帶給付原告351,288元，及自112年10月25
19 日起至系爭房屋騰空返還原告之日止，按月連帶給付原告55
20 ,000元（見本院重訴卷第36頁）。而原告所為核屬擴張應受
21 判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

22 二、被告均經合法通知，無正當理由而皆未於言詞辯論期日到場
23 ，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請
24 ，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體部分

26 一、原告主張：原告於110年11月29日與被告可翔科技有限公司
27 （下稱可翔公司）簽立租賃契約書（下稱系爭租約），將其
28 所有系爭房屋出租予可翔公司，約定租期自110年12月20日
29 起至115年12月19日止，每月租金55,000元，水、電、瓦斯
30 及管理費用均由被告負擔，系爭租約第18條第6項更約定系
31 爭房屋因設立多家公司行號所衍生稅率差價費亦由可翔公司

01 負責支付，系爭租約並由被告張銓聖擔任連帶保證人。詎可
02 翔公司於112年4月24日終止系爭租約，然可翔公司除未返
03 還系爭房屋鑰匙外，亦仍持續設籍營業於系爭房屋，且系爭
04 房屋外觀仍懸掛可翔公司招牌及張貼張銓聖個人文宣介紹
05 ，屋內亦囤放被告所屬物品，另系爭房屋實際使用者多為張
06 銓聖，嗣原告去電要求返還系爭房屋或持續繳交租金未果，
07 原告復於112年6月17日寄發臺東大同路郵局存證信函通知
08 被告限期繳清及搬遷，卻未獲置理，被告無權占用系爭房屋
09 侵害原告所有權，原告自得依民法第767條第1項規定，請
10 求被告連帶將系爭房屋騰空返還。其次，計至112年10月25
11 日止，被告占用系爭房屋達6個月，租金金額共計330,000
12 元；被告復未繳納管理費，以每月金額2,303元計算，共13,
13 818元；又因系爭房屋課稅原採非自住稅率2%，因被告承租
14 後將多家行號設籍於系爭房屋之址，致遭改營業用稅率3
15 %計算課稅，每月價差1,245元，6個月計7,470元，以上爰
16 請求被告連帶給付351,288元（計算式：112年4月25日至
17 同年10月24日共6個月租金330,000元+6個月管理費13,8
18 18元+營業用稅率差價補貼7,470元=351,288元）。此外
19 ，被告不付租金繼續使用系爭房屋，每月可獲相當於租金之
20 利益，致原告每月受有相當於租金之損害，爰依不當得利法
21 律關係，請求被告自112年10月25日起至騰空返還系爭房
22 屋，按月連帶給付原告55,000元。為此，爰依民法第767
23 條第1項規定、系爭租約之約定及不當得利之法律關係等提
24 起本件訴訟等語。並聲明(一)被告應連帶將系爭房屋騰空返還
25 原告；(二)被告應連帶給付原告351,288元，及自112年10月
26 25日起至系爭房屋騰空返還原告之日止，按月連帶給付原告
27 55,000元；(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院重訴卷第36
28 頁）。

29 二、可翔公司、張銓聖經合法通知，無正當理由而均未於言詞辯
30 論期日到場，張銓聖亦未提出書狀作任何聲明或陳述，而可
31 翔公司則於113年5月14日提出答辯狀稱：可翔公司與張銓

01 聖間無任何房屋移轉關係，張銓聖個人財務安排與可翔公司
02 無涉，可翔公司對張銓聖個人行為毫不知情，更無權力或能
03 力左右張銓聖個人資產處置，而原告起訴狀主張之事實與可
04 翔公司實際情況不符合，可翔公司遵守法律規定，恪守商業
05 道德，從未進行違法不當之交易或往來等語置辯（見本院審
06 重訴卷第149 頁）。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
09 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；民法第455 條前
10 段、第767 條第1 項前段分別定有明文。次按無法律上之原
11 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上
12 之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條規定甚
13 明，而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，
14 為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨
15 可資參照），故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不
16 當得利之範圍，亦應為相同解釋，為相當於租金之利益。又
17 保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，
18 對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272 條
19 第1 項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年台
20 上字第1426號裁判意旨參照）。

21 (二)經查，本件原告主張之事實及金額，業據其提出與其所述相
22 符之系爭租約、高雄市稅捐稽徵處112 年房屋稅繳納證明書
23 、系爭房屋照片、設籍於系爭房屋之公司行號及負責人資料
24 、系爭房屋登記謄本、可翔公司變更登記表、系爭房屋所在
25 大樓112 年3 至4 月管理費繳款憑單、高雄市稅捐稽徵處前
26 鎮分處112 年9 月20日高市稽前房字第1128859403號函影本
27 、存證信函、高雄市稅捐稽徵處房屋稅111 年課稅明細表等
28 證據附卷可稽（見本院審重訴卷第13至22、31、69至91、13
29 1 至139 頁，本院重訴卷第57、61頁），且觀之系爭租約第
30 18條特別約定，確實載明管理費及房屋稅用營業登記所生費
31 用由可翔公司支付，另由存證信函則可知，可翔公司所交付

01 之擔保金亦已扣抵先前積欠之租金、違約金等（扣抵部分非
02 本件請求範圍），因此綜合上開事證，依調查證據之結果，
03 應可認原告之主張均堪信為真實。至可翔公司雖以前詞置辯
04 ，惟其所辯內容關於其與張銓聖間之關係，核與本件原告請
05 求無涉，而其餘否認原告主張部分，則未提出任何證據以實
06 其說，是其所辯自無從採認。

07 (三)從而，系爭租約既於112年4月24日即為終止，可翔公司未
08 履行返還系爭房屋之義務而持續占有系爭房屋，自屬對原告
09 所有權之侵害，原告本於所有權人之地位，請求可翔公司騰
10 空返還系爭房屋，洵屬有據。又可翔公司自112年4月25日
11 起至同年10月24日止持續無權占有系爭房屋，可能獲得相當
12 於租金之利益，為社會通常之觀念，此致原告受有不能使用
13 收益系爭房屋之損害，復審酌可翔公司係以每月55,000元向
14 原告承租系爭房屋，則原告依不當得利之法律關係，請求被
15 告給付6個月相當於租金之不當得利共330,000元（計算式
16 ： $55,000\text{元} \times 6\text{個月} = 330,000\text{元}$ ），暨自112年10月25日
17 起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付55,000元，即為有
18 理由。另系爭租約既約定管理費及營業用稅率差價費用均由
19 可翔公司支付，原告據此約定請求給付6個月管理費13,818
20 元、營業用稅率差價補貼7,470元，亦屬有據。而張銓聖既
21 為系爭租約之連帶保證人，揆諸前揭說明，自應與可翔公司
22 就原告上開請求連帶負責。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約之約
24 定及不當得利之法律關係，請求被告應連帶將系爭房屋騰空
25 返還原告，且被告應連帶給付原告351,288元，及自112年
26 10月25日起至系爭房屋騰空返還原告之日止，按月連帶給付
27 原告55,000元，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保
28 ，聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告
29 之，另依民事訴訟法第392條第2項規定，職權宣告被告預
30 供擔保後亦得免為假執行。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後

01 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。
02 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條
03 第1 項前段、第78條、第85條第2 項、第390 條第2 項、第
04 392 條第2 項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 6 日
06 民事第四庭 法官 王宗羿

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日
11 書記官 陳仙宜

12 附表：

13

租賃標的物

門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000 號房屋
