

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第505號

原告 洪秋琪

訴訟代理人 林峻義律師

被告 台灣優醫生技股分有限公司

兼上一人

法定代理人 許慶賜

被告 許佑誠

許家綺

上二人共同

訴訟代理人 許慶賜

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國112年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告台灣優醫生技股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋及如附圖所示之地下一層機械式雙層停車位之上層編號一停車位回復原狀並騰空遷讓返還與原告。

二、被告台灣優醫生技股份有限公司應將台灣優醫生技股份有限公司之公司登記，遷移出新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋。

三、被告台灣優醫生技股份有限公司應給付原告新台幣4萬4,000元，及自民國110年3月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告台灣優醫生技股份有限公司應給付原告民國109年12月、110年1月之相當於租金之不當得利各新台幣2萬2,000元，及自民國110年2月1日起至112年3月止，按月給付原告新台幣1萬1,000元；暨自民國112年4月起至返還第一項所示

01 房屋及如附圖所示停車位之日止，按月給付原告新台幣2萬
02 2,000元。

03 五、原告其餘之訴駁回。

04 六、訴訟費用由被告台灣優醫生技股份有限公司負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
08 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
09 訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受
10 之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送
11 達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分
12 別定有明文。查本件被告甲○○、乙○○業已成人，業據原
13 告具狀聲明承受訴訟(見本院卷第113、353頁)，核無不合，
14 應予准許。

15 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
16 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。
17 經查，本件原告起訴時聲明第1項原係請求：被告台灣優醫
18 生技股份有限公司、被告丙○○、被告甲○○、被告乙○○
19 應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋及如附
20 圖所示地下室停車位回復原狀騰空遷讓返還與原告。嗣變更
21 為：被告台灣優醫生技股份有限公司、被告丙○○、被告甲
22 ○○、被告乙○○應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0
23 0號5樓房屋及如附圖所示之地下一層機械式雙層停車位之上
24 層編號一停車位回復原狀並騰空遷讓返還與原告。乃補充或
25 更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，應予准
26 許。

27 貳、原告主張：

28 一、原告於民國108年6月20日與被告台灣優醫生技股份有限公司
29 (下稱優醫公司)簽訂房屋租賃契約，由優醫公司向原告承租
30 原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋
31 (下稱系爭房屋)及如附圖所示之地下一層機械式雙層停車位

01 之上層編號一停車位，約定租期自108年6月20日起至109年6
02 月19日止，每月租金新台幣(下同)2萬2,000元。嗣上開租賃
03 期限屆至前，復又約定續租系爭房屋一年。詎優醫公司非但
04 屢次藉詞拖延簽署書面契約之時間，且自109年8月5日起即
05 未依約給付房租，經原告屢次催討，皆置之不理。又原告據
06 聞優醫公司之法定代理人即被告丙○○，欲攜同其子女即被
07 告甲○○及乙○○遷入系爭房屋，將系爭房屋作為私人住家
08 使用，原告乃於109年10月5日以圓環郵局000284號存證信函
09 通知優醫公司勿將系爭房屋移作私人用途使用等語，並同時
10 以簡訊通知優醫公司法定代理人丙○○。惟優醫公司拒絕收
11 受上開存證信函，而丙○○於收受簡訊後，仍攜同甲○○及
12 告乙○○遷入系爭房屋。

13 二、次查優醫公司自109年8月5日起至109年11月20日止，已逾四
14 個月未依約給付租金，且亦違反雙方關於系爭房屋之使用約
15 定，將系爭房屋全部或一部出借或以其他變相方法由丙○
16 ○、甲○○及乙○○作為私人居家使用，原告乃於109年11
17 月23日以圓環郵局000341號存證信函及簡訊通知優醫公司於
18 收受通知後7日內依約給付租金，如屆期未給付，租約即為
19 終止等語。並於同日另以圓環郵局000342號存證信函及簡訊
20 通知優醫公司，告知因其違反使用約定，而終止雙方租賃契
21 約等語。亦即優醫公司未依約給付租金及未依約使用系爭房
22 屋，原告終止雙方租約。

23 三、原告與優醫公司間就系爭房屋之租賃契約業經終止，則被告
24 等人自109年11月24日起，即已無占用系爭房屋之正當權
25 源，亦無權優醫公司之公司登記繼續設於系爭房屋。是原告
26 依民法第767條第1項前段所有物返還請求權，及對優醫公司
27 並依民法第455條租賃物返還請求權，請求被告等人將系爭
28 房屋回復原狀騰空返還與原告，以及依民法第767條第1項中
29 段請求優醫公司將公司登記遷移出系爭房屋，自屬有據。

30 四、又按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有
31 明文。原告與優醫公司約定系爭房屋每月租金為2萬2,000

元，應分別於當月5日及20日支付。而優醫公司積欠自109年8月5日起至109年11月20日止之租金未支付，以押租金4萬4,000元扣抵後，尚積欠原告租金4萬4,000元。則原告請求優醫公司給付租金4萬4,000元，即屬有據。

五、末查原告既已終止雙方租賃契約，優醫公司及被告丙○○、甲○○及乙○○等人自109年11月24日起，即無繼續占用系爭房屋之正當權源，被告等人迄今仍占用系爭房屋，未將系爭房屋遷讓返還予原告，而為無權占用，則被告等人無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之不當利益，同時致原告受有損害，原告自得依民法第179條不當得利之規定，請求被告等人返還利益。且優醫公司以系爭房屋做為營業之用，原約定租金每月2萬2,000元，被告等人無權占用系爭房屋之不當得利應以原約定租金每月2萬2,000元計算。再按所謂不真正連帶債務係指數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。本件被告等人就渠等無權占用系爭房屋，各對原告所負返還不當得利債務，依上說明，應為不真正連帶關係。是原告依民法第179條請求被告等人應自109年11月24日起至返還系爭房屋與原告之日止，按月給付原告2萬2,000元；如任一被告已為給付，其餘被告於其清償範圍內免為給付。並聲明：(一)被告優醫公司、丙○○、甲○○、乙○○應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋及如附圖所示之地下一層機械式雙層停車位之上層編號一停車位回復原狀並騰空遷讓返還與原告。(二)被告優醫公司應將優醫公司之公司登記，遷移出新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋。(三)被告優醫公司應給付原告4萬4,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)被告優醫公司或被告丙○○或被告甲○○或被告乙○○應自109年11月24日起至返還第一項所示房屋及如附圖所示地下室停車位之日止，按月給付原告2萬2,000元。如任一被告已為給付，其餘被告於其清償範圍

內免為給付。

參、被告則以：

一、原告先前提竊佔案件經檢察官偵查終結不起訴，原告聲請再議，仍認無理由，檢察官認定系爭房屋為被告丙○○與原告共同負擔資金購買，被告丙○○具所有人之地位，故被告丙○○應有權共同收取租金，優醫公司支付租金予共同所有人且無積欠租金之事。

二、被告丙○○具所有人之地位，且依戶籍法第13條並負擔未成年子女甲○○、乙○○登記遷入系爭房屋，自然人被告合法入籍居住系爭房屋無須遷讓。

三、原告未提出與被告優醫公司109年6月20日起的房屋租賃契約，未見規範租金支付，故原告主張優醫公司無依約給付房租、積欠租金4萬4,000元、無法律上原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益云云，原告之主張無依據，但優醫公司仍按使用者付費精神，並依共同所有人丙○○同意，如數支付現金予共同所有人，共同所有人利益未受損且未違善良風俗。同理，未見租約規範系爭房屋使用範圍，故原告主張自然人被告丙○○等3人違反租約入住並無依據。被告等因公司尚處於業務開發期，尚未產生營收，致個人收入有限，為節省租金求生存採住辦合一，合理使用自我籌劃裝潢的房屋，並非非常規使用。原告附圖之停車位上車輛非被告所有。

四、系爭房屋係被告丙○○與原告共同出資購買，被告丙○○具所有人身分，有權遷入居住，業經臺灣新北地方檢察署偵查認定。故被告以所有人身分遷入系爭房屋實無違反民法第767條之規定，另被告優醫公司依共同所有人丙○○同意繼續使用系爭房屋，並非屬民法第455條租賃關係之終止，被告等有正當使用上開房屋之權源。

五、原告與被告丙○○於102年6月13日結婚，原告為初婚，被告為再婚，被告甲○○、乙○○為被告丙○○前婚姻關係所生之子女。原告任職彰化銀行法務，丙○○任職民營企業，雙

01 方婚後未約定財產制，個人收入各自使用，租房而居，租
02 金、家用、甲○○、乙○○學費等無約定，全由丙○○獨自
03 支付，家事亦丙○○包辦。與原告於103年育有一子許哲
04 銘，主要由原告照顧及負擔相關費用，丙○○每月給付原告
05 1萬元。107年間丙○○自民營企業離職創設優醫公司，原告
06 擔任發起人之一，現金投資200萬元，口頭協議公司獲利後
07 洽商由丙○○買回，丙○○收入主要來源為優醫公司薪資。
08 108年4月間原告招募同事等現金投資110萬元，口頭協議公
09 司獲利後洽商由丙○○買回，其中一人10萬元股權已先買
10 下。108年6月間以718萬元購買系爭房屋，作為優醫公司辦
11 公室，丙○○支付頭期款及裝修費合計約150萬元，並監工
12 及施作其餘裝置，系爭房屋由原告介紹向銀行貸款610萬
13 元，借名登記原告名下，依民法第1005條、第153條、第101
14 7條，該財產為婚後財產，推定為夫妻共有。且雙方口頭協
15 議由優醫公司支付之房租2萬2,000元繳付約8成每月應還貸
16 款金額，購屋滿1年可進行銀行增貸後，全數增資優醫公
17 司，充實該公司營運資金，購屋滿2年，若優醫公司未起
18 色，處分房屋用以買回全部原告及其招募之股份。109年7月
19 間原告轉貸，大幅提高擔保債權至1,506萬元，貸款金額1,2
20 55萬元，計增貸645萬元。此時優醫公司營運未起色，無力
21 支付薪資，致丙○○家庭開銷無著，適逢丙○○母親請看
22 護、父親住安養院，無力支付租金費用。原告未告知及經丙
23 ○○同意下增貸，且未依口頭約定增資優醫公司，卻將增貸
24 金額645萬元全部挪為己用，侵害丙○○剩餘財產分配權，
25 丙○○為求生存及奉養父母，只好暫時停止每月轉匯租金予
26 原告，以暫保自身權利。109年10月間，丙○○退租原租賃
27 住處，連同甲○○、乙○○遷入系爭房屋，然原告因迷信命
28 理認該地風水不佳未遷入該處，為節省開銷只好住辦合一，
29 期間丙○○並向銀行增辦信貸及賤賣其他未上市櫃股票，以
30 因應父母、家庭及公司開銷所需。110年1月間丙○○找到兼
31 差機會，同時經營網路銷售手工藝品，預計有部分收入來

源，1月起優醫公司每月支付1/2租金予原告，另1/2租金支付予丙○○。110年4月7日原告對丙○○、甲○○、乙○○及優醫公司提刑事訴訟，同年5月19日收到臺灣新北地方檢察署檢察官110年度偵字第18408號不起訴處分書，原告聲請再議，經檢察官認無理由。

六、109年6月18日丙○○於彰化銀行光復分行存入原告彰化銀行帳戶(帳號0000000000000000)0萬元，另原證11即109年8月6日、14日之二筆各1萬1,000元收入，應為優醫公司轉由丙○○支付8月租金。優醫公司承租後如期支付租金，惟109年9月至110年1月，房屋共有人丙○○要求將此期間5個月租金轉由其處理，係因原告未告知房屋共有人丙○○下，即擅自將出租標的換貸及增貸600餘萬元，嚴重侵害共有人權益，且丙○○先前曾匯給原告5萬元可作為備付租金。110年2月起優醫公司支付租金給房屋共有人原告及丙○○各1/2即1萬1,000元，並無少付租金之情事。原告並無理由要求優醫公司遷讓，且本遷入事件之竊佔案件，高檢署已以不起訴結案，故原告亦無理由要求丙○○、甲○○、乙○○遷出。

七、原告亦承認系爭房屋係為優醫公司營業登記之用，以節省租金，並預計一年後增貸，然原告故意隱匿增貸之資金用途及房屋未來或有潛在獲利為支應公司營運需要。原告故意捏造向丙○○借款，以支付購屋頭期款及裝修費等費用，然原告並無憑據。原告誣指借錢給丙○○開設公司，實則乃原告介紹其父親投資200萬元，股權登記於原告名下，公司設立後，108年4月間原告陸續轉介朋友投資購買丙○○的持股110萬元，丙○○並無指使或鼓吹原告以借錢方式募集資金，原告所宣稱之借款與丙○○無涉。原告假藉投資310萬元取得信任加強的不實資訊，再要丙○○出頭期款等150萬元買房登記其名下，待成功貸得650萬元後，藉故製造事端搬離共居地，同時誣指投資為借款之不實資訊，再推託風水不佳不願遷移至系爭房屋居住，隨即興起一連串訴訟欲獨佔此屋，造成丙○○需變賣婚前財產以償債等之重大損失。並聲

明：原告之訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、原告與丙○○於102年6月13日結婚，甲○○、乙○○為丙○○前婚姻關係所生之子女(見本院110年度板簡字第573號卷第57頁戶籍謄本，下稱板簡卷)，雙方婚後租屋而居；107年10月11日丙○○自民營企業離職創設優醫公司，原告共同擔任發起人出資200萬元，並招募同事、家人投入資金，丙○○收入主要來源為優醫公司薪資；108年6月11日以718萬元購買系爭房屋，登記原告名下(見板簡卷第113頁之不動產買賣契約書、增補契約)，其中頭期款及裝修費等合計約150萬元由丙○○以信用貸款出資，系爭房屋向銀行貸款610萬元，嗣原告向銀行換貸並增貸至1205萬元(分別為585萬元及620萬元)，增貸金額全由原告取走，貸款亦由原告繳納。原告於108年6月20日與優醫公司簽訂房屋租賃契約，由優醫公司向原告承租系爭房屋及停車位，約定租期自108年6月20日起至109年6月19日止，每月租金2萬2,000元(見板簡卷第23至26頁之房屋租賃契約)，由優醫公司匯款至原告帳戶作為繳納貸款本息之用。租期屆滿後未重新簽訂租賃契約，惟系爭房屋仍由優醫公司使用，優醫公司自110年2月起至今每月給付原告及丙○○各1/2租金，即各1萬1,000元等情，為兩造所不爭執，首堪認定。

二、至於原告主張系爭房屋為其單獨所有，優醫公司向其承租系爭房屋，自109年8月5日起未依約給付房租，至109年11月20日止，已逾四個月未給付租金，扣抵押租金4萬4,000元後，尚積欠2個月之租金4萬4,000元，且優醫公司違反系爭房屋之使用約定，將系爭房屋全部或一部出借或以其他變相方法由丙○○、甲○○及乙○○作為私人居家使用，經原告於109年11月23日以存證信函及簡訊通知優醫公司於收受通知後7日內依約給付租金，如屆期未給付，租約即為終止。並於同日另以存證信函及簡訊通知優醫公司，告知因其違反使用約定，而終止雙方租賃契約。系爭租賃契約既經終止，則被告

01 等人自109年11月24日起，即無占用系爭房屋之正當權源，
02 其等占有使用系爭房屋，乃無法律上之原因而受利益，致原
03 告受有損害等情。則為被告所爭執，並以前詞置辯。本院
04 查：

05 (一)被告丙○○辯稱系爭房屋其為共同所有人，是否有據：

06 1、原告於108年5月24日經由永慶房屋之仲介向星展(台灣)商業
07 銀行股份有限公司購買系爭房屋，總價718萬元，於108年6
08 月11日登記於原告一人名下，此有不動產買賣契約書、增補
09 契約及土地、建物所有權狀等影本各1件附卷可證(見板簡卷
10 第113至127、27至29頁)。

11 2、據原告所製作之房屋購買工作分配表所示，系爭房屋於108
12 年3月21日第一次現場看屋起，歷經同年月25日第一次幹
13 旋、同年4月12日第一次幹旋結束、同年5月9日第二次幹
14 旋、同年月14日以718萬元成交、同年月17日設計師丈量、
15 同年月24日設計師到場、同年月26日設計師、水電到場、同
16 年月27日匯款115萬1,800元、同年月28日彰化銀行現場鑑
17 估、冷氣、設計師到場、同年月29日設計師現場丈量、同年
18 月31日給付代書契稅等費用5萬7,000元、同年6月18日交屋
19 等事務，被告丙○○均有參與，顯見被告丙○○積極參與購
20 屋事務，此有原告所製作之房屋購買工作分配表可證(見本
21 院卷第41頁)。而購屋之頭期款、仲介費、契稅、規費、代
22 書服務費及裝修費等合計約150萬元均由丙○○以信用貸款
23 出資，復有丙○○提出之彰化銀行匯款申請書、交易紀錄、
24 收據、估價單等可佐(見本院卷第47至69頁)，並為原告所不
25 爭執。原告復於本院審理中陳稱：108年2月間優醫公司姚姓
26 股東退股，當時公司是設立在姚姓股東的房子，每個月租金
27 要4萬8,000元(實際為3萬4,000元)，姚姓股東退股之後，我
28 建議丙○○不用在跟姚姓股東租房子，因為租金太高，當時
29 公司都還沒有賺錢，我就開始找房子，租給公司也可以幫丙
30 ○○降低一些費用等語(見本院卷第313頁)。足認購買系爭
31 房屋原本之目的，即係租予優醫公司營業使用以節省公司開

銷。再觀之兩造於109年9月24日之手機LINE對話內容，丙○○稱：「…房子買來設定滿一年貸款給公司週轉金，滿二年處分，買回你募的310萬元，…。」；原告稱：「…我朋友的，如果我沒跟他們說，一年後公司沒賺錢，我會拿房子增貸還他們，你認為誰會投資你公司…。」各等語(見本院卷第147至155頁)。足見，被告丙○○辯稱兩造約定系爭房屋設定滿一年貸款給公司週轉金，滿二年處分，買回原告所募310萬元之投資，應堪採信。

- 3、綜上所述，兩造婚後原告積極參與丙○○之優醫公司之創業，招募親友投資優醫公司310萬元，而原告自承購買系爭房屋原本之目的即是租予優醫公司營業使用以節省公司開銷，且丙○○積極參與購屋事務，其中頭期款及裝修費等共約150萬元由丙○○以信用貸款出資，並口頭協議系爭房屋設定滿一年貸款給公司週轉金，滿二年公司未起色，則處分房屋買回原告所募的310萬元投資。甚至於系爭房屋之貸款本息(每月約2萬8,662元、見本院卷第329頁交易明細)，大部分係以丙○○之優醫公司之租金繳納。由此可見，被告丙○○辯稱系爭房屋為其出資與原告共同購買，其為共同所有人，堪可採信。原告雖主張其為系爭房屋單獨所有人，並辯稱丙○○之150萬元，係其向丙○○之借款云云。惟系爭房屋於108年5月24日成交至今已有4年，均未見原告償還款項，甚至原告於109年7月30日增貸取得大筆資金，原告亦未有還款。至於丙○○於109年9月24日之手機LINE對話固稱：「頭期款及裝修費150萬什麼時候還」「還150萬，就遷離」云云。惟雙方當時係因優醫公司創立後近二年猶處於虧損情形，原告卻因招募親友投資而背負債務，原告要求丙○○不能入住系爭房屋及兩人就原告招募的310萬元是投資或借款產生爭執，因此雙方各有情緒性之言語，丙○○固稱：「頭期款及裝修費150萬什麼時候還」「還150萬，就遷離」「150萬限立刻還，房子要如何處理隨你」云云；原告亦表示：「還我300萬」「你不遷，也沒關係，我才剛貸款，馬上不

繳，銀行法拍的動作一定快，不信試試看」。是丙○○辯稱：因原告要求其返還優醫公司之投資款300萬元，系爭LINE對話是雙方談條件之過程而已，即屬有據，尚難以雙方前開情緒性言語斷章取義認該150萬元係屬借款。

(二)原告主張被告丙○○、甲○○、乙○○，無占用系爭房屋之正當權源，應將系爭房屋及停車位騰空遷讓返還原告，及給付相當於租金之不當得利，是否有理由：

1、被告丙○○與原告為夫妻關係，現婚姻關係存續中，育有一名未成年子女，而被告甲○○、乙○○為丙○○前婚姻關係所生之子女(前配偶陳慧真於93年12月29日歿)，彼等具有家長家屬之關係，且以永久共同生活為目的而同居之親屬團體。依前所認，被告丙○○為系爭房屋之共同所有人，且為與原告夫妻間僅有可供居住之不動產，因丙○○創業之優醫公司營運未起色，無力支付丙○○薪資，致丙○○無收入來源，又適逢丙○○母親僱請看護、父親住安養院、子女甲○○、乙○○當時均未成年並就學中，均有受扶養之需求，丙○○為節省開銷，將原租屋處退租，基於家長家屬永久共同生活之目的及所有人之地位，於109年10月間偕同子女甲○○、乙○○遷入僅有之房產居住，難謂無使用之正當權源。

2、次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋(最高法院71年台上字第737號判例、101年度台上字第1106號民事判決意旨參照)。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作

01 用，於具體事實為妥善運用(最高法院111年度台上字第11號
02 民事判決意旨參照)。本件原告基於所有人之地位，要求同
03 屬共有人與配偶身分之被告丙○○遷出系爭房屋，僅係為了
04 「要賣房子比較簡單」之利益(見本院卷第313、314頁筆
05 錄)，未顧及家長家屬關係之丙○○陷於經濟困境之難處，
06 其權利之行使實有違誠實及信用方法，難認正當可取。是原
07 告請求被告丙○○將系爭房屋及停車位騰空遷讓返還原告，
08 及給付相當於租金之不當得利，難為有利原告之認定。

09 3、其次，返還占有物之訴，以現在占有該物之人為被告，所稱
10 占有，指直接占有、間接占有，而受僱人、學徒、家屬或基
11 於其他類似之關係，受他人之指示，對於物有管領之力者，
12 僅該他人為占有人(民法第942條規定參照)。亦即占有輔助
13 人對於標的物固係物理上之事實支配者，然社會觀念上不認
14 其為獨立之事實支配，此項事實支配專屬於該為指示之他
15 人，占有輔助人僅係占有人之占有機關，非為占有人。因占
16 有輔助人非占有人，因之依占有之規定所得享有之利益、所
17 受之保護或所應負擔之不利益，原則上為該指示之他人享有
18 與負擔之，從而占有輔助人自不生無權占有之問題。現行民
19 法所謂「家屬」係指家長以外之「家」構成員，雖非限於親
20 屬，但必須以永久共同生活為目的，同居一「家」，方屬
21 之。依此說明，被告甲○○、乙○○僅係基於共同生活為目
22 的而同居一「家」，是為占有輔助人，被告甲○○、乙○○
23 依占有之規定所得享有之利益、所受之保護或所應負擔之不
24 利益，原則上為該指示之他人即直接占有人丙○○享有與負
25 擔之，其等不生無權占有之問題，則原告請求被告甲○○、
26 乙○○遷出系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利，為無
27 理由，應予駁回。

28 (三)原告以優醫公司將系爭房屋全部或一部出借或以其他變相方
29 法由丙○○、甲○○及乙○○作為私人居家使用，違反系爭
30 房屋之使用約定，及未依約給付租金，而終止租賃契約，是
31 否有理由：

01 1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
02 他方支付租金之契約。承租人租金支付有遲延者，出租人得
03 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
04 為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之
05 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
06 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月
07 時，始得終止契約。民法第421條第1項、第440條第1、2項
08 分別定有明文。

09 2、原告於108年6月20日與被告優醫公司簽訂房屋租賃契約，由
10 優醫公司向原告承租系爭房屋及如附圖所示之地下一層機械
11 式雙層停車位之上層編號一停車位，約定租期自108年6月20
12 日起至109年6月19日止，每月租金2萬2,000元，押租金4萬
13 4,000元，租金應分別於當月5日及20日各支付1萬1,000元，
14 匯至原告指定之帳戶。此有房屋租賃契約附卷可證(見板簡
15 卷第23至26頁)，並為兩造所不爭執。嗣上開租賃期限屆至
16 後，未再簽訂書面租賃契約，惟系爭房屋仍由優醫公司占有
17 使用中，且優醫公司於租期屆至後之109年7月3日、15日仍
18 按原租賃契約約定之條件給付原告租金各1萬1,000元，此有
19 優醫公司之彰化銀行存摺封面及內頁、原告之彰化銀行存摺
20 封面及內頁可證，互核無訛，並為兩造所不爭執(見板簡卷
21 第23至26頁)。是原告主張其與優醫公司復依約定續租系爭
22 房屋一年，應堪採信，則原告與優醫公司間之租賃關係，除
23 租賃期間更新外，其他條件仍應受原租賃契約規範。被告優
24 醫公司否認有續租之情事，辯稱優醫公司僅係按使用者付費
25 之精神，並依共同所有人丙○○同意，如數支付現金予共同
26 所有人云云，尚非可採。

27 3、系爭租賃契約第6條第2項固定有承租人未經出租人同意，不
28 得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法
29 由他人使用房屋。惟據被告丙○○所陳，其係為系爭房屋之
30 共同所有人，且系爭房屋為其等夫妻間僅有可供居住之不動
31 產，復因丙○○創業之優醫公司營運未起色，無力支付丙○

01 ○薪資，致丙○○無收入來源，又適逢丙○○母親僱請看
02 護、父親住安養院、子女甲○○、乙○○未成年，均有受扶
03 養之需求，丙○○為節省開銷，偕同子女甲○○、乙○○遷
04 入居住。由此可見，被告丙○○乃基於家長家屬永久共同生
05 活之目的及所有人之地位，偕同子女甲○○、乙○○自主遷
06 入系爭房屋居住，並非優醫公司讓其等使用房屋。原告復未
07 能證明係優醫公司讓被告丙○○等人使用房屋，是原告以優
08 醫公司違反系爭房屋之使用約定，而終止雙方租賃契約，尚
09 非可採。

10 4、其次，原告主張優醫公司積欠自109年8月5日起至109年11月
11 20日止之租金未支付，以押租金4萬4,000元扣抵後，尚積欠
12 原告2個月之租金4萬4,000元，為此原告乃於109年11月23日
13 以圓環郵局000341號存證信函及簡訊通知優醫公司於收受通
14 知後7日內依約給付租金，如屆期未給付，租約即為終止。
15 惟優醫公司受通知後並未依約給付前開積欠之租金，是雙方
16 之租賃契約已經終止。優醫公司計積欠109年8月至110年1月
17 之租金未給付，且自110年2月起每月僅支付租金1萬1,000
18 元。優醫公司則辯稱109年6月18日丙○○於彰化銀行光復分
19 行存入原告彰化銀行帳戶(帳號0000000000000000)0萬元作為
20 備付109年9月至110年1月之租金，另原告帳戶109年8月6
21 日、14日各有一筆1萬1,000元收入，應為優醫公司轉由丙○
22 ○支付8月租金，優醫公司承租後均如期支付租金。嗣因原
23 告擅自將出租標的換貸及增貸600餘萬元，嚴重侵害共有人
24 權益，故110年2月起優醫公司支付租金給房屋共有人原告及
25 丙○○各1/2即1萬1,000元，並無少付租金之情事等語。經
26 查：

27 (1) 原告不否認被告丙○○於109年6月18日有匯款5萬元，惟辯
28 稱系爭5萬元係被告丙○○要原告分期轉匯給被告大嫂林美
29 華，並提出手機對話紀錄2件為證(見本院卷第257至265
30 頁)。觀109年6月18日之對話紀錄「(丙○○)補匯5萬for
31 大嫂」「(原告)分兩筆，已經轉好了。已經通知大嫂了」

01 「(丙○○)係要分月給，非今天一次給」 「(原告)再跟大嫂
02 說」 「(丙○○)原有7萬-(4-6月4.5萬)=2.5萬+今天5萬=
03 7.5萬(7, 8, 9, 10, 11月)」 「(原告)那就七月、八月、九
04 月就不再匯款，十月匯一萬」各等語。是原告辯稱系爭5萬
05 元係要原告轉匯丙○○大嫂，堪可採信。被告丙○○辯稱該
06 5萬元係作為備付109年9月至110年1月共5個月之租金云云，
07 尚非可取。

08 (2) 另原告帳戶109年8月6日、14日各有一筆1萬1,000元收入，
09 被告丙○○陳稱：上開金額即為其所給付之租金云云。惟被
10 告丙○○起初提出被證9之存摺內容主張其於109年8月5日及
11 17日分別匯付109年8月之租金各1萬1,000元予原告(見本院
12 卷第63頁)。經原告否認並提出原告之帳戶比對結果，109年
13 8月5日、17日並無租金匯入。嗣丙○○據原告帳戶於109年8
14 月6日及14日各有一筆1萬1,000元之款項匯入，遂改稱：係
15 於109年8月6日及14日匯入租金云云。然核對原告所提帳戶
16 內容，109年8月6日及14日二筆交易之備註欄記載代號為「5
17 16」(彰銀雙園分行之代碼)，與優醫公司匯款備註欄代號
18 「969」(彰銀江翠分行之代碼)、「560」(彰銀光復分行之
19 代碼)或「557」(彰銀板橋分行之代碼)不同。此情形於109
20 年3月亦曾發生，優醫公司於109年3月5日及20日分別匯款各
21 一筆1萬1,000元給付租金，匯款備註欄代號分別為「55
22 7」、「560」。而同年月20日另有一筆匯款金額同是1萬1,0
23 00元，備註欄記載代號為「516」，此筆匯款顯非優醫公司
24 給付之租金。足見109年8月6日及14日之二筆匯款並非丙○
25 ○所匯入。基此，優醫公司確有積欠109年8月至110年1月之
26 租金未付，且自110年2月起至今，每月亦僅給付1萬1,000
27 元，短付1萬1,000元。則原告主張優醫公司未依約給付租
28 金，即屬有據。

29 (3) 優醫公司積欠109年8月5日起至109年11月20日止之租金未支
30 付，以押租金4萬4,000元扣抵後，尚積欠原告2個月之租金4
31 萬4,000元，為此原告乃於109年11月23日以圓環郵局000341

01 號存證信函及簡訊通知優醫公司及法定代理人丙○○於收受
02 通知後7日內依約給付租金，如屆期未給付，租約即為終
03 止，此有存證信函及簡訊各1件可證(見本院卷第37至41
04 頁)。惟優醫公司受通知後並未依約給付前開積欠之租金，
05 其後繼續欠繳109年12月、110年1月之租金，且自110年2月
06 起至今，每月亦僅給付1萬1,000元，短付1萬1,000元。則雙
07 方之租賃契約應於催告期滿翌日即109年12月1日發生終止之
08 效力。

09 5、綜上，原告主張優醫公司未依約給付租金，為有理由，是雙
10 方之租賃契約應於催告期滿翌日即109年12月1日發生終止之
11 效力。至於原告以優醫公司違反系爭房屋之使用約定，而終
12 止雙方租賃契約，則無理由，是原告主張自109年11月24日
13 發生終止租賃契約之效力，要非可採。

14 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
17 物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租
18 人。民法第767條第1項、第455條定有明文。又無法律上之
19 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律
20 上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有規
21 定。依前所述，系爭租賃契約既於109年12月1日發生終止效
22 力，則優醫公司自即日起無占有使用系爭房屋之正當權源。
23 則原告請求被告優醫公司應將系爭房屋及如附圖所示之停車
24 位回復原狀並騰空遷讓返還與原告；應將優醫公司之公司登
25 記，遷移出系爭房屋，為有理由。又優醫公司積欠109年8月
26 5日起至109年11月20日止之租金未支付，以押租金4萬4,000
27 元扣抵後，尚積欠原告租金4萬4,000元；此外優醫公司於租
28 約終止後，亦積欠109年12月、110年1月相當於之租金之不
29 當得利各2萬2,000元未付，且自110年2月起至本件言詞辯論
30 之日即112年3月13日止每月短付1萬1,000元。被告優醫公司
31 雖辯稱其係將另1/2之租金1萬1,000元給付系爭房屋共有人

01 丙○○云云，惟本件租賃契約之當事人乃原告與優醫公司，
02 依債之相對性原則，除出租人之原告同意外，租金應向原告
03 給付始生清償之效力，原告並未同意優醫公司向原告以外之
04 人給付租金，則優醫公司所為給付丙○○租金之行為，並不
05 發生清償之效力。是優醫公司應補足110年2月起至112年3月
06 每月短付之相當於租金之不當得利各1萬1,000元，另自112
07 年4月起至返還第一項所示房屋及如附圖所示地下室停車位
08 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2萬2,000元。
09 原告於此範圍之請求，為有理由，逾此範圍之請求，則為無
10 理由。

11 四、次按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
12 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
13 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條
14 第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告對被告之
15 租金請求權，係以支付金錢為標的，揆諸前述法條規定，原
16 告自得請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日即110年3月
17 14日（見板簡卷第67頁之送達證書）起算之法定遲延利息。

18 五、從而，原告依民法767條第1項、第455條、第179條之規定，
19 請求被告優醫公司應將系爭房屋及如附圖所示之停車位回復
20 原狀並騰空遷讓返還與原告；應將優醫公司之公司登記，遷
21 移出系爭房屋；應給付原告4萬4,000元及自起訴狀繕本送達
22 翌日即110年3月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之
23 利息；應給付109年12月、110年1月之相當於租金之不當得
24 利各2萬2,000元，及自110年2月1日起至112年3月止，按月
25 給付原告1萬1,000元；暨自112年4月止返還第一項所示房屋
26 及如附圖所示停車位之日止，按月給付原告2萬2,000元，為
27 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁
28 回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
30 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
31 明。

01 七、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決
02 如主文。

03 中 華 民 國 112 年 5 月 8 日
04 民事第一庭 法 官 毛崑山

05 以上正本係照原本作成

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 5 月 8 日
09 書記官 童淑敏