

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1914號

原告 李彼德 住○○市○○區○○路00巷00號4樓

李誌祐

共同

訴訟代理人 李岳洋律師

陳靖琳律師

被告 富懋國際實業有限公司

法定代理人 謝承謀

訴訟代理人 洪銘徽律師

被告 游沈芳

訴訟代理人 楊景勛律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112 年4 月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告富懋國際實業有限公司應給付原告李誌祐新臺幣12萬元，及
自民國111年7月21日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利
息。

被告游沈芳應給付原告李誌祐新臺幣12萬元，及自民國111年8月
25日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

被告富懋國際實業有限公司應給付原告李彼德新臺幣724,000
元，及自民國111年7月21日起至清償日止，按年息百分之5 計算
之利息。

第一項、第二項所命之給付，如有任一被告對任一原告李誌祐給
付者，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告富懋國際實業有限公司負擔十分之六、被告游沈
芳負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告如以新臺幣12萬元為原

01 告李誌祐預供擔保，得免為假執行。

02 本判決第三項於原告李彼德以新臺幣250,000元為被告富懋國際
03 實業有限公司供擔保後，得假執行；但被告富懋國際實業有限公
04 司以新臺幣724,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，
10 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、4款定有明文。原
11 告起訴時，訴之聲明第1項原為：「被告富懋實業有限公
12 司、被告游沈芳應將坐落新北市○○區○○路000號1樓之房
13 屋（下稱系爭房屋）清空返還，並交還房屋鐵捲門遙控器兩
14 組。」（見本院卷第9頁），後原告曾變更聲明及追加備位
15 聲明，嗣因被告富懋實業有限公司（下稱富懋公司）已返還
16 系爭建物予原告，原告計算回復原狀費用，因而變更聲明第
17 1項為：「被告應給付原告114,550 元，及自民事變更訴之
18 聲明暨準備二狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計
19 算之利息。」（見本院卷第350頁），經核原告係因情事變
20 更而變更訴之聲明，且變更前、後之聲明均係基於同一基礎
21 事實，與上開規定相符，自應准許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告起訴主張：

24 系爭房屋為原告李誌祐所有，委由原告李彼德代為出租管
25 理，經「居樂房屋」之仲介介紹後，於民國000 年0 月0 日
26 出租予被告富懋公司，約定押租金新臺幣（下同）12萬元、
27 每月租金6 萬元（下稱系爭租賃契約）；詎自110 年6 月
28 起，富懋公司即未再繳付租金，並稱系爭房屋已出租予被告
29 游沈芳、因游沈芳未付款故無法繳付，經以蘆洲郵局123 號
30 存證信函催告富懋公司履約否則終止租約之意思，富懋公司
31 同意於111 年5 月10日終止兩造間住宅租賃契約書（下稱系

爭終止契約書），並於10月19日將系爭房屋交還原告占有，但未清空屋內物品，致原告無法使用、收益，經洽詢清除業者清除費用為101,550 元，加計原告代為支出之鐵捲門遙控器費及水電工處理費13,000元，共受有114,550 元之損害；另被告2 人自110 年5 月11日起至起訴時持續使用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利12萬元；富懋公司自110 年6 月起迄111 年5 月10日終止系爭租賃契約時尚欠724,000 元租金，加計代墊之水電費10,995元，及依系爭租賃契約第14條第3 項約定，應給付相當於月租金額之懲罰性違約金12萬元，故富懋公司應給付原告854,995 元，爰依民法第179 條前段、第439 條、第455 條、第767 條規定、系爭契約第3 條、第5 條、第14條約定，提起本件訴訟，聲明：(一)被告應給付原告114,550 元，及自民事變更訴之聲明暨準備二狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。(二)被告應給原告12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。(三)前二項聲明所命之給付，如有任一被告對任一原告給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免給付責任。(四)富懋公司應給付李彼德854,995 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。(五)請依法宣告假執行等語。

二、被告答辯主張：

(一)富懋公司部分：

1.原告主張富懋公司應給付114,550 元，並無理由：

原告明知系爭房屋之租賃係游沈芳所選定並作為經營寵物店使用，富懋公司並未自原告處取得鐵捲門遙控器。再者，系爭房屋於111 年10月19日由游沈芳移轉點交予原告，當日游沈芳親自開啟鐵捲門，鐵捲門並無任何毀損，原告提出估價單內容，品名包括「鐵捲門修復開啟及遙控器製作」，即難謂為有理，鐵捲門既無毀損即無再修復之理；至於水龍頭損壞部分，原告未舉證係富懋公司所造成，修繕費用1,000 元部分，自屬無據。此外，清除業者預計101,550 元之花費，

01 乃「預計」而非「實際花費」之價額，再依系爭終止契約書
02 內容，原告已承諾：「自本終止契約成立時起，雙方間所為
03 原租賃契約之一切權利即歸消滅。日後甲乙雙方均不得為任
04 何之主張或請求。」，準此，原告主張清除費101,550 元，
05 洵屬無據；依系爭約書第18條約定，相關處理遺留物所生之
06 費用，亦係原告得由第4 條之押金先行扣抵，如有不足，始
07 得再向承租人請求給付不足之費用，富懋公司已依系爭租賃
08 契約第4 條約定繳付押金12萬元，前開押金之金額業已超過
09 原告主張之101,550 元，而估價單內容第4 項油漆粉刷工程
10 顯與本件清除費用無涉，廢棄物清運垃圾車6 萬元亦屬過
11 高，且「估價」非「實際支出」之價額，原告主張難謂有
12 理。

13 2.原告主張富懋公司應給付12萬元及李彼德854,995 元，難謂
14 有理：

15 兩造已簽定爭終止契約書，並明自111 年5 月10日終止系爭
16 租賃契約之一切權利即歸消滅，原告何能依已消滅且不存在
17 之契約再向富懋公司主張權利？系爭終止契約書第3 條之文
18 意已包含原告不得再依系爭契約或所衍生之法律關係向富懋
19 公司為主張或請求；再者，系爭房屋係由游沈芳選定及使用
20 用，富懋公司未實際占用，游沈芳拒不遷讓交還非可歸責於
21 富懋公司，原告本於系爭契約及不當得利規定，主張富懋公
22 司應給付724,000 元及12萬元，難謂有理。至於水、電費部
23 分，原告除已承諾不再就系爭租賃契約為主張或請求之外，
24 此部分亦得自押金中扣除；此外，系爭租賃契約第14條第3
25 項屬賠償總額預定性之違約金而非懲罰性違約金，系爭租賃
26 契約之一切權利既已歸於消滅，原告再為違約金之主張，要
27 與法旨不合。

28 3.綜上，原告之請求顯無理由，應予駁回，聲明：原告之訴駁
29 回暨其假執行之聲請均駁回。如受不利益之判決，被告願提
30 供擔保請准宣告免為假執行等語。

31 (二)游沈芳部分：

01 1.原告與富懋公司是實質共同出租人，應受富懋公司與被告間
02 契約法律關係抗辯之拘束，富懋公司未盡其回復原狀之義務
03 前，被告得就加盟店之返還行使同時履行抗辯，原告不得居
04 於所有權人之地位，主張依民法第767 條規定請求被告游沈
05 芳返還系爭房屋。且原告明知被告游沈芳行使同時履行抗辯
06 權，基於契約債之關係受相當保護之地位，卻基於損害他人
07 權利之目的，選擇要求被告富懋公司繼續給付租金，與被告
08 富懋公司達成合意終止租賃契約關係並拋棄所有請求權
09 利，僅向游沈芳行使民法第767 條物上返還請求權，以阻斷
10 游沈芳行使民法第264 條同時履行抗辯權，違反誠實信用原
11 則，構成權利濫用，不得向游沈芳行使任何房屋之返還請求
12 權。若原告得依民法第767 條規定請求排除侵害返還占有，
13 其訴訟標的各自獨立為排除「富懋公司對系爭房屋支配關係
14 之無權占有侵害」、「游沈芳對系爭房屋支配關係之無權占
15 有侵害」，原告主張對富懋公司、游沈芳行使各自對系爭房
16 屋支配占有關係之排除，是屬互相獨立之債之關係，其一債
17 務之履行，他債務不同一歸於消滅，游沈芳若騰空系爭房屋
18 並交付原告，此期間遭富懋公司侵奪占有，游沈芳之債務應
19 已履行，但富懋公司之侵奪占有並不歸於消滅，原告請求被
20 告連帶返還，顯有誤會。

21 2.原告已與富懋公司達成合意終止並拋棄所有關於系爭房屋占
22 有之權利，不得再向游沈芳主張不當得利：

23 (1)富懋公司否認原告主張拒絕給付返還加盟金等給付義務，致
24 可歸責於己之受領加盟店返還遲延，本應由其承擔租金風險
25 責任，然原告與富懋公司已達成合意終止租賃契約，並拋棄
26 一切主張占有使用利益之權利，同意受領返還遲延之租金風
27 險由原告承擔，原告拋棄對較有資力之富懋公司之續付租金
28 請求權，卻向資力遠遜之游沈芳主張不當得利，有違常理，
29 足見是共同出租或借名出租關係，或至少意圖損害游沈芳之
30 方式而合意終止契約。

31 (2)游沈芳係因富懋公司拒絕返還加盟金等給付義務，行使同時

履行抗辯權而合法占有系爭房屋，應由富懋公司承受受領遲延之風險，況富懋公司亦未同意使原告得於訴訟期間，暫時使用系爭加盟店營業，游沈芳因富懋公司之行為，被迫繼續占有系爭房屋，未享有任何營業使用上之利益，無不當得利可言；再者，游沈芳因無法獲悉原告與富懋公司間內部關係，不知無法律上原因，非惡意占有人，依民法第182 條第1 項規定，亦無庸返還不當得利義務。

(3)退步言之，相當於租金之不當得利，性質仍屬不當得利，與租金有別，應依土地法第97條規定，按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，而非以契約租金額計算之。

3.綜上，原告請求顯無理由，應予駁回，聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請求宣告免假執行等語。

三、本院得心證之理由：

原告主張將系爭房屋出租給富懋公司後，富懋公司未依期給付租金，雖於111 年5 月10日與富懋公司終止系爭契約，但被告並未清空返還系爭房屋，致其受有損害為由，為被告所否認，並以前詞置辯，本件爭點為：原告請求被告2 人給付鐵捲門遙控器費及水電工處理費等共114,550 元、相當於租金之不當得利12萬元，富懋公司給付積欠之租金及懲罰性違約金854,995 元，有無理由？論述如下：

(一)原告請求被告2 人給付鐵捲門遙控器費及水電工處理費114,550 元部分：

1.系爭房屋為原告李誌祐所有，由其父原告李彼德與被告富懋公司於109年7月8日與簽訂系爭租賃契約，約定租期為109年8月8日至114年8月7日止，押租金為12萬元，每月租金為6萬元，被告富懋公司給付押租金，並自109年8月起至110年5月止按月匯款6萬元至原告李彼德帳戶，而於111年5月10日由原告李誌祐與被告富懋公司出面簽立終止房屋租賃契約書（下稱系爭終止契約書），此有建物、土地所有權狀、登記第一類謄本、系爭租賃契約、原告李彼德帳戶存摺影本、終

01 止房屋租賃契約書在卷可查（見本院卷第27頁至第28頁、第
02 41頁至第47頁、第89頁至第91頁、第149頁至第157頁），兩
03 造均未爭執，前開事實，已足認定。

04 2.原告主張被告富懋公司雖於111年10月19日將系爭房屋交還
05 原告占有，但尚未清空系爭建物，故請求被告給付清除費用
06 拆除前保護、隔間牆拆除、廢棄物清理垃圾車、油漆粉刷工
07 程、拆除後清潔費用共計95,000元、拆除招牌共計6,000
08 元、鐵捲門修復開啟及遙控器製作12,000元、水龍頭修繕10
09 00元，有鴻佑工程有限公司、長樂廣告社、中源工程行估價
10 單、佳原水電行收據在卷可查（見本院卷第355頁至第358
11 頁），然被告富懋公司辯稱遺留物應依系爭租賃契約第18條
12 規定處理、且並未拿到鐵捲門遙控器、鐵捲門亦無修繕之必
13 要、亦未有造成水龍頭毀損等語，查被告富懋公司於111年1
14 0月19日已先將系爭房屋交還原告占有，原告雖主張被告富
15 懋公司並未清空，然依系爭租賃契約第18條約定為提前終止
16 租約時，完成點交之手續後，承租人仍於本租賃住宅有遺留
17 物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租
18 人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。出租人處理
19 前項遺留物所生費用，得由押金先行扣抵，如有不足，並得
20 向承租人請求給付不足之費用等語，是依系爭租賃契約之約
21 定，足見在原告與被告富懋公司簽立系爭租賃契約之始，已
22 約定若有遺留物未清空時之處理方式，是原告既取回系爭房
23 屋之占有，是無再依系爭租賃契約、民法第455條、民法第7
24 67條請求被告富懋公司返還系爭房屋之理，且被告富懋公司
25 雖有遺留層架、裝潢背板或招牌等物品，但原告處理程序應
26 為定相當期限向被告富懋公司催告，逾期仍不取回遺留物
27 時，視為拋棄其所有權，原告處理前項遺留物所生費用，得
28 由押金先行扣抵，如有不足，並得向承租人請求給付不足之
29 費用，本件原告並未向被告富懋公司定相當期限催告取回遺
30 留物，且依該約定可見是原告處理遺留物所生之費用扣除押
31 金後方向被告富懋公司請求，原告尚未依系爭租賃契約約定

01 程序進行，自無從向被告富懋公司請求給付清除費用95,000
02 元及拆除招牌6,000元。

03 3.又原告主張鐵捲門修復開啟及遙控器製作12,000元、水龍頭
04 修繕1,000元，就鐵捲門遙控器部分依系爭租賃契約租賃現
05 況確認書中記載為其他類細項鑰匙2把（見本院卷第157
06 頁），並無遙控器之文字內容，是被告富懋公司辯稱未收受
07 鐵捲門遙控器並非無據，原告未能舉證曾交付鐵捲門遙控器
08 與被告富懋公司，且原告雖稱鐵捲門修復開啟，然迄今並未
09 提出事證可就鐵捲門損壞之情形為說明，且依系爭租賃契約
10 第8條約定系爭房屋設備損害應由原告負責修繕，除另有約
11 定，或可歸責被告富懋公司之情形不在此限，是雖系爭租賃
12 契約已終止，但若於終止前鐵捲門已損壞則除非是可歸責被
13 告，否則本應由原告修繕，且既能於111年10月19日交還系
14 爭房屋與原告，足見鐵捲門並非有不能使用情形，原告此部
15 分之請求亦乏依據，另原告提出水龍頭修繕單據內容為水龍
16 頭沒水復水檢修工資，雖依系爭契約第8條正常耗用零件水
17 龍頭由被告富懋公司負責支出，然其修繕為復水，並非水龍
18 頭正常耗用之情形，是仍由原告負修繕義務，是亦無向被告
19 富懋公司請求之理。

20 4.另就原告向被告游沈芳請求114,550 元，依被告游沈芳與被
21 告富懋公司所簽立之回復原狀履行確認書（見本院卷第343
22 頁），足見其亦已於111年10月19日將系爭房屋交付被告富
23 懋公司，其已非占有人，原告主張依民法767條規定請求自
24 無所據，另就鐵捲門遙控器部分亦無舉證在被告游沈芳使用
25 之，自亦無向其請求之依據。另原告對於被告富懋公司及被
26 告游沈芳以民法第179條規定請求返還受有之114,550元之利
27 益，然被告均未受有利益，且就遺留物部分原告應依租賃契
28 約所約定之程序請求，此亦非被告富懋公司受有任何利益，
29 是此亦無所依據。

30 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利12萬元部分：

31 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

01 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
02 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
03 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
04 所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第
05 1695號民事判決先例意旨參照），系爭租賃契約經兩造合意
06 110年5月11日終止，被告富懋公司於系爭租賃契約終止
07 時，即負有返還系爭房屋之義務，而被告富懋公司於111年1
08 0月19日方將系爭房屋返還占有與原告，為兩造所不爭執，
09 則被告富懋公司於系爭租賃契約終止後即無正當權源占用系
10 爭房屋，應可認定。另依被告間回復原狀履行確認書（見本
11 院卷第343頁），可佐證被告游沈芳於111年10月19日前由其
12 直接占有，然查被告游沈芳與被告富懋公司間並未另外簽立
13 租賃契約，僅有以系爭房屋為營業所在地之加盟合約（見本
14 卷第127頁），且被告富懋公司所繳交之租金與其向被告
15 游沈芳金額均為6萬元，並未有套利之行為，足見被告間
16 並非轉租之關係，而被告間雖對於加盟合約效力有所爭執，
17 並已在另案審理中，然就系爭房屋於系爭租約終止後，係由
18 被告富懋公司間接占有，而被告游沈芳為直接占有，已足認
19 定，且被告之占有均屬無權占有。

20 2.原告主張以系爭租賃契約於111年5月10日合意終止後，被告
21 仍未將系爭房屋清空返還，屬無權占有系爭房屋，以每月租
22 金6萬元計算相當於租金之不當得利共請求2個月，共計120,
23 000元，被告富懋公司辯稱依系爭終止契約書第3條約定已不
24 能請求，被告游沈芳辯稱與被告富懋公司間加盟契約有無效
25 之情形，不能開店，未受有利益，且其非惡意占有人無不當
26 得利之責任等語。按解釋契約，固須探求當事人立約時之真
27 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真
28 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最
29 高法院108年度台上字第1654號判決要旨參照），依系爭終
30 止契約書第3條既已約定：「自本終止契約成立時起（111年
31 5月10日），雙方間所為原租賃契約之一切權利即歸消滅。

01 日後甲乙雙方均不得為任何之主張或請求。」，依文義僅就
02 原租賃契約部分為約定，而被告富懋公司未於系爭終止契約
03 簽立後立即返還系爭房屋，其繼續占有所生之不當得利，自
04 與系爭終止契約書無涉，另被告游沈芳仍占有系爭房屋自受
05 有利益，不以是否繼續以該店面營業為判斷，是被告所辯稱
06 均不足採。

07 2.又按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業
08 上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租
09 金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2
10 次民事庭會議決議意旨參照）。原告李誌祐為系爭房屋之所有權人，其請求被告富懋公司、游沈芳無權占有系爭房屋2
11 個月之相當租金不當得利，且系爭房屋作為營業使用乙情，
12 故系爭房屋之租金不在土地法第97條第1項限制範圍內，參
13 諸系爭租約約定每月租金數額為6萬元，足認被告富懋公
14 司、游沈芳無權間接占有、直接占有系爭房屋所受利益及原
15 告所受損害，以系爭租約租金數額即每月6萬元計算為適
16 當，則原告李誌祐依民法第179條規定，請求12萬元相當租
17 金不當得利，即屬有據，原告李彼德並非所有權人僅為原告
18 李誌祐簽立租約之代理人，未舉證因被告之無權占有行為受
19 有何損害，其請求即屬無據。另被告富懋公司、游沈芳係分
20 別基於間接占有、直接占有之原因，就原告李誌祐所受相當
21 租金之損害各負全部給付義務，性質上屬不真正連帶債務，
22 故如其中任一人為給付，他債務人即同免其責任，附此敘
23 明。
24

25 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人給付，自受催告時
26 起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
27 法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項、第203
28 條分別定有明文。本件相當於租金之不當得利金額部分，並
29 未定給付期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法條規
30 定，原告一併請求此部分之法定遲延利息，即被告富懋公司
31 收受起訴狀翌日即111年7月21日、被告游沈芳收受起訴狀翌

01 日即111 年8月25日（見本院卷第99頁、第111頁）起，至清
02 償日止，按年利率百分之5 計算之利息，應屬有據。

03 (三)原告李彼德請求富懋公司給付積欠之租金724,000元、水電
04 費10,995及懲罰性違約金120,000 元，有無理由？

05 1.契約乃當事人間本其自主之意思，自我決定及自我約束所成
06 立之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，契約不僅在
07 當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在裁判中亦成
08 為法院之裁判規範。倘當事人契約發生疑義，法院應觀契約
09 全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上
10 及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判
11 斷當事人間權利義務之依據。法院進行契約之解釋，除依文
12 義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全
13 文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋
14 （考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信
15 原則，加以判斷外，並兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最
16 大可能之文義（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參
17 照）。

18 2.原告李彼德主張被告富懋公司應依系爭租賃契約給付自110
19 年6月起至111年5月10日合意終止前積欠租金724,000元（計
20 算式：6萬元/月×12月+6萬元/月÷30日×2日），及原告墊付
21 之水電費共計10,995元、並依系爭契約第14條第3項請求未
22 返還租賃物之違約金，而被告富懋公司辯稱依系爭終止契約
23 書已約定系爭契約自111 年5 月10日終止且系爭契約之一切
24 權利即歸消滅，原告不得再以此向被告富懋公司請求等語，
25 查雖依系爭終止契約書中第3條約定：「自本終止契約成立
26 時起，雙方間所為原租賃契約之一切權利即歸消滅。日後甲
27 乙雙方均不得為任何之主張或請求。」，但若觀系爭終止契
28 約書僅有3條約定，第1條約定「雙方於108年7月7日所簽立
29 之房屋租賃契約於本日終止」，而第2條約定為「乙方(即被
30 告富懋公司)於110年5月至111年5月期間尚未繳交租金，乙
31 方與加盟主有司法程序因素於110年5月10日提前終止合

約」，細繹上揭約定內容及說明，可知原告李誌祐與被告富懋公司提前終止合約之理由為被告富懋公司已積欠1年之租金，且與被告游沈芳間有訴訟糾紛，雖於第3條約定為原租賃契約一切權利即消滅，但其在第2條已記載被告富懋公司積欠之租金，顯然第3條約定並未排除被告富懋公司所積欠之租金，再者，依系爭租賃契約第16條內容可見承租人遲付租金達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付時，出租人得提前終止契約，而原告李誌祐與被告富懋公司簽爭終止契約書時被告富懋公司所積欠之租金早已逾2月，原告先定期催告，被告富懋公司未履行時，即可提前終止契約，但原告並未以此為之，是原告當時簽立系爭終止契約書時是因期被告富懋公司早日返還系爭房屋，以利其另做他用，而除被告富懋公司積欠之租金外，系爭租賃契約其他部分則不為請求，是原告請求被告富懋公司給付積欠租金724,000元為有理由，至於原告墊付之水電費共計10,995元，於簽立系爭終止契約書前所墊付部分既已捨棄自不得請求，而簽立系爭終止契約書後所墊付及依系爭租賃契約第14條第3項請求未返還租賃物之違約金，均應系爭租賃契約已消滅，自無從以此請求之。

四、綜上所述，原告李誌祐依不當得利之法律關係，請求被告富懋司、游沈芳應給付12萬元及法定利息為有理由，如有任一被告對任一原告李誌祐給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免給付責任，而原告李彼德依系爭租賃契約請求被告富懋公司給付積欠租金724,000元及111年7月21日起算至清償日止之法定利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告李誌祐勝訴部分未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定酌定相當之擔保金額宣告被告等預供擔保後，得免為假執行。原告李彼德勝訴部分，原告及富懋公司均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰

01 分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其假
02 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
04 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
06 書。

07 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
08 民事第六庭 法 官 宋家瑋

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
13 書記官 張韶安