

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第174號

原告 柏旺企業有限公司

法定代理人 盧柏志

訴訟代理人 張錦紅

被告 陳宥任即宥任行銷企業社

兼

訴訟代理人 賴柏文即榮茂企業社

被告 楊致忠即暖羊企業社

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號2樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年6月11日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告2萬6,200元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2

01 款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明為：(一)被告應將坐
02 落新北市○○區○○街000巷00號2樓之房屋（下稱系爭房
03 屋）全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）2萬6,2
04 00元並自民國113年7月3日起至遷讓之日止按月賠償2萬6,20
05 0元。(二)被告應給付113年電費共4,066元（見板簡卷第11
06 頁）。嗣於訴狀送達後，變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋
07 騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告3萬5,446元。(三)被
08 告應自113年6月11日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日
09 止，按月給付原告2萬6,200元（見本院卷第54頁），請求之
10 基礎事實均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

11 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
12 本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條定有
13 明文。本件原告於113年11月26日撤回被告湯雅婷部分，經
14 湯雅婷同意在卷（見板簡卷第171頁），及於114年4月17日
15 撤回被告既視感股份有限公司部分（見本院卷第55頁），既
16 視感股份有限公司部分未為本案言詞辯論，是原告所為訴之
17 撤回並無不合，自應准許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告主張：112年7月2日被告賴柏文即榮茂企業社自稱是宥
20 任行銷企業社之負責人，並表示要承租系爭房屋，約定租期
21 自112年7月14日至113年7月13日，月租金含營業稅2萬6,200
22 元，被告楊致忠即暖羊企業社稱其為宥任行銷企業社之員
23 工，負責與原告聯繫給付租金及開立發票事宜，然被告拒絕
24 與原告訂立紙本租約，113年3月17日國稅局突告知被告陳宥
25 任始為宥任行銷企業社之負責人，被告賴柏文即榮茂企業社
26 所提供之統編亦屬錯誤，將生罰款，然被告只有支付租金到
27 113年3月，經抵充押租金後尚積欠113年6月租金2萬6,200
28 元、113年2月、4月、8月電費4,066元、國稅局發票稅金5,1
29 80元，現兩造租約已到期，被告仍未將其物品遷出系爭房
30 屋，爰依所有物返還請求權、租賃物返還請求權擇一訴請被
31 告遷讓房屋，並依照本件租約約定、侵權行為法律關係請求

01 被告給付積欠之租金、電費及賠償上開發票稅金，並依不當
02 得利法律關係請求被告給付自113年6月11日起至騰空遷讓返
03 還系爭房屋之日止之相當租金不當得利等語。並聲明：(一)被
04 告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告3
05 萬5,446元。(三)被告應自113年6月11日起至騰空遷讓返還第1
06 項所示房屋之日止，按月給付原告2萬6,200元。

07 二、被告部分：

08 (一)被告賴柏文即榮茂企業社、陳宥任即宥任行銷企業社則以：
09 被告賴柏文是承租人，承租系爭房屋係以宥任行銷企業社的
10 錢付租金及押租金，有把宥任行銷企業社、暖羊企業社登記
11 在系爭房屋，113年3月27日係因原告擅自更換系爭房屋之門
12 鎖，就沒有再使用系爭房屋，兩造於113年3月31日即合意終
13 止租約，且被告已實際給付112年7月至113年3月租金，並未
14 欠租。系爭房屋現尚存放被告陳宥任即宥任行銷企業社之物
15 品及被告賴柏文、楊致忠個人物品等語，資為抗辯。並聲
16 明：原告之訴駁回。

17 (二)被告楊致忠即暖羊企業社：被告楊致忠為被告賴柏文之特
18 助，於112年7月1日搬入系爭房屋，原告亦知此情，兩造原
19 本協議在113年3月31日提早搬走，然原告於113年3月27日擅
20 自更換門鎖，使被告無法進入系爭房屋內，承租系爭房屋係
21 以被告陳宥任即宥任行銷企業社的錢付租金等語，資為抗
22 辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 (一)本件租約存在於原告及被告陳宥任即宥任行銷企業社間：
25 經查，原告主張系爭房屋為原告所有，其與陳宥任即宥任行
26 銷企業社間就系爭房屋存有租約，約定租期自112年7月14日
27 至113年7月13日，月租金含營業稅2萬6,200元，且宥任行銷
28 企業社、暖羊企業社均登記在系爭房屋地址等節，有卷附系
29 爭房屋之建物登記第一類謄本、商業登記抄本、經濟部商工
30 登記公示資料查詢服務結果（見板簡卷第51頁、第55頁、第
31 59頁、第77頁），且被告賴柏文即榮茂企業社、被告楊致忠

01 即暖羊企業社自陳係以被告陳宥任即宥任行銷企業社之財產
02 給付系爭房屋之租金、押租金等語（見本院卷第55至57
03 頁），是前情堪認為真。

04 (二)本件租約業已於113年3月31日止經兩造合意終止，被告自應
05 自系爭房屋中遷出，是原告主張依所有物返還請求權請求被
06 告遷讓返還系爭房屋，應屬有據：

07 經查，觀諸原告提出之113年3月20日樹林郵局存證號碼0000
08 87號、88號存證信函上載：原告已不願再出租，依民法第45
09 0條第2項通知被告應於函到7日內搬離系爭房屋（見板簡卷
10 第17頁至19頁、本院卷第65頁），復參被告提出之原告訴訟
11 代理人與被告楊致忠即暖羊企業社通訊軟體LINE對話紀錄：
12 「原告訴訟代理人：請問113年3月31日早上9點，方便點交
13 房屋給我好嗎」、原告訴訟代理人與被告賴柏文即榮茂企業
14 社通訊軟體LINE對話紀錄：「原告訴訟代理人：賴柏文先
15 生，請問今日113年3月31日，放在系爭房屋裡面的物品要不
16 要出面處理？賴柏文：我已多次告訴你今天要搬，3/31也是
17 你自己提的，今天你讓我搬家公司、冷氣都沒辦法搬」，可
18 證被告抗辯本件租約業已於113年3月31日止經兩造合意終止
19 乙節，應堪採信。則本件租約既已於113年3月31日止經兩造
20 合意終止，被告即無占用系爭房屋之合法權源，則原告依所
21 有物返還請求權請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。至
22 原告依租賃物返還請求權所為同一請求，則毋庸審究。

23 (三)原告主張依本件租約約定請求被告給付積欠之113年6月租金
24 2萬6,200元、113年2月、4月、8月電費4,066元及依侵權行
25 為法律關係請求被告賠償國稅局發票稅金5,180元，均屬無
26 據，應予駁回：

27 1. 經查，本件租約業已於113年3月31日終止，業經本院認定如
28 前，則承租人即被告陳宥任即宥任行銷企業社應給付租金及
29 電費至113年3月31日止，而被告賴柏文即榮茂企業社、楊致
30 忠即暖羊企業社則非本件承租人，自無給付租金、電費之義
31 務，是原告主張依本件租約約定請求被告給付積欠之113年6

01 月租金2萬6,200元、113年4月及8月電費部分，應屬無據。

02 至原告主張請求之113年2月電費部分則未見原告提出事證證
03 明被告陳宥任即宥任行銷企業社有積欠114年2月電費，是此
04 部分請求，亦無理由。

- 05 2. 另原告主張依侵權行為法律關係請求被告賠償國稅局發票稅
06 金5,180元部分，惟按損害賠償之請求，不論為侵權行為或
07 債務不履行，其前提要件以受有實際損害始有賠償，若債權
08 人尚未發生損害，即無請求權可言（最高法院92年度台上字
09 第368號判決意旨參照）。原告自陳：發票稅金目前國稅局
10 還沒有開罰等語（見本院卷第57頁），則原告既未實際受有
11 損害，自不得據此向被告請求損害賠償，是原告此部分請
12 求，亦屬無據。

13 (四)原告主張依不當得利法律關係請求被告應自113年6月11日起
14 至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告2萬6,
15 200元，應屬有據：

- 16 1. 按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
17 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
18 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
19 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
20 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號、88年度台上字
21 第2211號、104年度台上字第1090號判決意旨參照）。故如
22 無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
23 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
24 旨可參）。

- 25 2. 經查，本件租約於113年3月31日經兩造合意終止，業經本院
26 認定如前，則自113年3月31日起，被告即已無占有使用系爭
27 房屋之合法權源，自應將其物品自系爭房屋中遷出，而其等
28 未將物品遷出（見本院卷第56頁），自屬無法律上原因而受
29 有占用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用收益系爭房
30 屋之損害，是原告主張依不當得利法律關係請求被告自113
31 年6月11日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相

01 當租金之不當得利，應屬有據。又兩造就系爭房屋租金約定
02 為每月2萬6,200元，是原告主張以系爭房屋之約定租金作為
03 本件相當租金之不當得利金額，應屬合理，從而，原告主張
04 依不當得利法律關係請求被告自113年6月11日起至騰空遷讓
05 返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6,200元之相當租金
06 不當得利，應屬有據。

07 3. 至被告雖抗辯係因原告擅自更換門鎖而使其等無法進入，且
08 有請搬家公司到現場，是原告堅持須本人到場，故原告請求
09 不當得利並無理由等語（見本院卷第55頁、第86頁），然原
10 告於113年3月28日自行更換系爭房屋之門鎖乙節，雖經其自
11 陳在卷（見本院卷第55頁），然依原告所提原告訴訟代理人
12 與被告賴柏文即榮茂企業社之通訊軟體LINE對話紀錄，原告
13 於113年3月31日表示搬家公司雖有到場，然本人應到場處
14 理，請被告賴柏文即榮茂企業社搬出現場物品等語；113年5
15 月30日、113年6月10日、113年6月11日、113年6月12日、11
16 3年6月13日、113年6月19日、113年7月30日原告均多次通知
17 被告賴柏文即榮茂企業社應到場搬走個人物品等語（見本院
18 卷第89頁至99頁），是可認原告雖更換門鎖，然並未實際阻
19 止被告到場將其所有之物品搬走，是被告上開所辯，應屬無
20 據。

21 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、不當得利法律關係請
22 求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自
23 113年6月11日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按
24 月給付原告2萬6,200元，為有理由，應予准許；逾此部分之
25 請求，為無理由，應予駁回。

26 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
27 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

28 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日

30 民事第六庭 法官 謝依庭

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日

04 書記官 邱雅珍