

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第388號

原告 蔡侑宏  
蔡明昌

上二人共同

訴訟代理人 王耀緯律師

被告 東華川府股份有限公司

0000000000000000

究極上火焰炙燒牛排股份有限公司

0000000000000000

兼上二人共同

法定代理人 鍾達煜

0000000000000000

0000000000000000

追加被告 李沛霖

0000000000000000

上四人共同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

涂鳳涓律師

廖展毅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鍾達煜、李沛霖應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告鍾達煜應自民國114年1月1日起，至遷讓系爭房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣2萬8,000元，及各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。

01 本判決第一項有關騰空返還房屋部分，於原告以新臺幣286萬元  
02 供擔保後，得假執行。但被告鍾達煜、李沛霖以新臺幣858萬元  
03 為原告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項到期部分，於原告按月以新臺幣9,333元為被告鍾  
05 達煜供擔保後，得假執行。但被告鍾達煜就各到期部分如以全額  
06 為原告預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項：

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
11 基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；或不  
12 甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第  
13 255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。揆其立法  
14 意旨，乃基於訴訟經濟、尊重當事人程序主體權及程序處分  
15 權之原則，放寬訴之變更要件，俾變更之請求得在同一訴訟  
16 程序，利用既有之訴訟及證據資料，避免另行起訴及法院重  
17 複審理，造成程序浪費，以期能一次解決紛爭，貫徹保護當  
18 事人程序權之精神。苟認該訴之聲明變更為合法，應專就變  
19 更之新訴為裁判。經查：原告起訴時原聲明：(一)被告應將門  
20 牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房  
21 屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告鍾達煜及究極上火焰炙燒  
22 牛排股份有限公司應將公司登記地址，自系爭房屋辦理遷出  
23 登記。(三)被告鍾達煜應將系爭房屋之地板凹槽填平及牆面基  
24 本粉刷。(四)被告應自民國114年1月1日起，至遷讓返還系爭  
25 房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬8,000  
26 元。(五)被告應連帶給付賠償原告200萬元。(六)原告願供擔  
27 保，請准宣告假執行。嗣於114年3月21日具狀變更訴之聲明  
28 (五)為：被告應連帶給付原告217萬9,829元（見本院卷第195  
29 頁至第199頁），又於114年3月26日本院言詞辯論期日以言詞  
30 撤回訴之聲明(二)，有本院114年3月26日言詞辯論筆錄在卷可  
31 稽（見本院卷第268頁）。復於114年8月1日具狀追加李沛霖

01 為被告（見本院卷第385頁至第391頁），其訴之聲明迭經變  
02 更，並於114年12月9日以民事變更訴之聲明狀為最終聲明  
03 為：(一)被告鍾達煜、東華川府股份有限公司、究極上火焰炙  
04 燒牛排股份有限公司、李沛霖應將系爭房屋騰空遷讓返還予  
05 原告。(二)被告鍾達煜應將系爭房屋之地板凹槽填平及牆面基  
06 本粉刷。(三)被告鍾達煜應自114年1月1日起，至遷讓系爭房  
07 屋予原告之日止，按月給付原告2萬8,000元，及各期應給付  
08 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告  
09 鍾達煜、東華川府股份有限公司、究極上火焰炙燒牛排股份  
10 有限公司、李沛霖應連帶給付原告217萬9,829元，及被告鍾  
11 達煜、東華川府股份有限公司、究極上火焰炙燒牛排股份有  
12 限公司自起訴狀繕本送達翌日起；被告李沛霖自民事追加被  
13 告狀繕送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之  
14 利息。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第453  
15 頁至第456頁）。核原告所為上開變更、追加及減縮聲明，係  
16 基於同一基礎事實，且被告同意原告之撤回及追加（見本院  
17 卷第268頁、第408頁、第475頁），揆諸前揭規定，應予准  
18 許。

19 貳、實體事項：

20 一、原告主張：系爭房屋為原告二人所共有，應有部分各2分之  
21 1。原告於112年1月1日將系爭房屋出租予被告鍾達煜，租賃  
22 期間自112年1月1日至113年12月31日止，租期2年，每月租  
23 金為2萬8,000元，並簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租  
24 約）。被告鍾達煜為被告東華川府股份有限公司及被告究極  
25 上火焰炙燒牛排股份有限公司之負責人，被告鍾達煜承租系  
26 爭房屋以供被告東華川府股份有限公司所經營「東華川府重  
27 慶老火鍋」及究極上火焰炙燒牛排股份有限公司所經營「究  
28 極上火焰炙燒牛排」2間餐廳之中央廚房使用。原告於租賃  
29 期間欲出售系爭房屋，113年4月曾詢問被告鍾達煜有無承購  
30 意願，惟其因資金問題無法購買而作罷，兩造未達成買賣之  
31 合意。嗣於113年5月18日原告將系爭房屋出售予第三人廖文

01 煒（下逕稱廖文煒），並與廖文煒約定租賃屆期後之114年1  
02 月20日點交系爭房屋。原告即於113年5月30日通知被告鍾達  
03 煜系爭房屋已出售，並表示系爭租約到期不再續租，請於11  
04 3年底點交系爭房屋予原告，被告鍾達煜本身即從事房屋不  
05 動產仲介相關行業，理應有充分時間尋覓遷移地點。詎原告  
06 於113年11月30日、12月7日、12月16日再次詢問被告鍾達煜  
07 點交時間，被告鍾達煜一再推諉，至同年12月23日方回覆要  
08 繼續使用系爭房屋至114年3月，並拒絕於系爭租約屆滿後點  
09 交系爭房屋。原告遂於113年12月24日寄送土城和平郵局第2  
10 20號存證信函予被告，催告其應依約於系爭租約租期屆滿返  
11 還系爭房屋，惟其未領取而遭郵務機關以招領逾期退回，原  
12 告再於113年12月27日委託律師發函，亦招領逾期退回。系  
13 爭租約屆期後，原告於114年1月1日、1月12日、1月17日多  
14 次傳詢被告鍾達煜請其點交系爭房屋，竟又遭其拒絕，稱目  
15 前系爭房屋出租予被告李沛霖使用，惟原告並未同意被告鍾  
16 達煜得將系爭房屋轉租予他人，被告李沛霖係無權占用系爭  
17 房屋。因被告鍾達煜一再拒絕返還系爭房屋，原告無法於11  
18 4年1月20日點交系爭房屋予廖文煒，遭廖文煒於114年1月22  
19 日解除買賣契約，依原告與廖文煒間買賣契約約定，買方得  
20 請求已支付之價金1,950萬元作為懲罰性違約金，所幸就違  
21 約金達成和解，原告須賠償廖文煒200萬元及負擔所有代書  
22 費用、履約保證費用及解約返還所有權之費用共17萬9,829  
23 元，致原告受有損害。為此，爰依民法第455條、第767條第  
24 1項前段、第179條、第184條及系爭租約第14條、第9條第2  
25 項約定提起本訴等語，並聲明：(一)被告鍾達煜、東華川府股  
26 份有限公司、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司、李沛霖應  
27 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告鍾達煜應將系爭房  
28 屋之地板凹槽填平及牆面基本粉刷。(三)被告鍾達煜應自114  
29 年1月1日起，至遷讓系爭房屋予原告之日止，按月給付原告  
30 2萬8,000元，及各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百  
31 分之5計算之利息。(四)被告鍾達煜、東華川府股份有限公

01 司、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司、李沛霖應連帶給付  
02 原告217萬9,829元，及被告鍾達煜、東華川府股份有限公  
03 司、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司自起訴狀繕本送達翌  
04 日起；被告李沛霖自民事追加被告狀繕送達翌日起，均至清  
05 償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)原告願供擔保，請  
06 准宣告假執行。

07 二、被告則以：原告於113年5月30日以通訊軟體LINE通知到期不  
08 續租，於同年11月30日、12月7日、12月12日通知不續租之  
09 意思表示，並非係以全體所有人即所有原告之名義通知被  
10 告，原告固稱原告蔡侑宏之兒子及原告蔡明昌之妻吳金遂  
11 (下逕稱吳金遂)係使者，然原告蔡侑宏之兒子及吳金遂從  
12 未向被告表示其為原告之使者，亦未向被告鍾達煜為不再續  
13 租之意思表示，又系爭租約之出租人欄位雖記載「代吳金  
14 遂」，惟不代表吳金遂即係原告之使者，原告所為終止系爭  
15 租約之意思表示均未生合法效力，故系爭租約已更新為不定  
16 期租賃契約。且被告鍾達煜已於114年11月7日將114年1月至  
17 同年11月每月2萬8,000元之租金匯入原告蔡明昌之帳戶內，  
18 其占有系爭房屋並非無法律上原因。又系爭租約簽訂前，原  
19 告與被告鍾達煜曾就系爭房屋簽訂相同約定之另一份不動產  
20 租賃契約書，兩份租賃契約書僅差在該份不動產租賃契約書  
21 約定之租賃期間較早；按系爭租約第7條第1項約定：「本租  
22 賃住宅係供居住即中央廚房使用(並同意設籍公司3家內必  
23 需為承租人之股東、董事、負責人)，承租人不得變更改用  
24 途」，將原先之「倉庫」劃掉後手寫「中央廚房」並經原告  
25 用印確認，即係當時被告已轉告原告要再將系爭房屋轉租以  
26 作中央廚房使用；又系爭租約第16條第6項原約定：「租賃  
27 期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約且承租人不得  
28 要求任何賠償：……(六)承租人違反第七條第二項規  
29 定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人」，此項經原  
30 告劃掉並在其上蓋章，故原告在兩份租賃契約簽約時已知悉  
31 且同意被告鍾達煜將系爭房屋轉租。系爭房屋自111年2月1

01 日起即由被告鍾達煜轉租予被告東華川府股份有限公司及究  
02 極上火焰炙燒牛排股份有限公司之股東即被告李沛霖使用至  
03 今，至被告東華川府股份有限公司及究極上火焰炙燒牛排股  
04 份有限公司雖曾於109年6月2日至114年2月13日將營業登記  
05 地址設籍於系爭房屋，然已於日前遷出，尚與系爭房屋無  
06 涉。另原告曾當面口頭向被告鍾達煜免除其回復系爭房屋之  
07 地板凹槽填平及牆面基本粉刷之義務，被告鍾達煜亦曾於LI  
08 NE表達原告有免除之意思，原告無反對意思。退步言之，縱  
09 認兩造間未有免除之約定（假設語氣），系爭租約已法定更  
10 新為不定期租賃契約，則有關係爭房屋之地板凹槽填平及牆  
11 面基本粉刷應係待兩造間租賃關係終止後被告方須完成之事  
12 項，原告目前為此主張實屬無據。再者，原告在廖文煒未依  
13 其等買賣契約約定以書面限期通知並以書面解除買賣合約之  
14 情況下，自行於114年1月22日與廖文煒達成協議，同意賠償  
15 廖文煒200萬元及支付代書費、履保費及解約返還所有權之  
16 費用，然既係原告自行同意且願意賠償予廖文煒，則此即不  
17 可歸責於被告，且與被告之行為間並無任何因果關係，原告  
18 主張無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不  
19 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、查，原告主張系爭房屋為原告共有，應有部分各2分之1，於  
21 112年1月1日出租於被告鍾達煜，約定租期自112年1月1日起  
22 至113年12月31日止，租金每月2萬8,000元，並訂有系爭租  
23 約之事實，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可稽（見本  
24 院卷第39至53頁），堪信為真。

25 四、本院之判斷：

26 (一)原告依民法第455條及民法第767條第一項前段規定及系爭租  
27 賃第14條約定請求被告東華川府股份有限公司、究極上火焰  
28 炙燒牛排股份有限公司、鍾達煜、李沛霖將系爭房屋騰空遷  
29 讓返還予原告，有無理由？

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞

01 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全  
02 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有  
03 人全體之利益為之；又按承租人於租賃關係終止後，應返還  
04 租賃物。民法第455條前段定有明文。再按當事人主張有利  
05 於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第27  
06 7條前定有明文；又原告對於自己主張之事實已盡證明之責  
07 後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則  
08 被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔  
09 之原則，最高法院著有18年上字第2855號判例可供參照。未  
10 按系爭租約第14條第一項約定：「租關係消滅時，出租人應  
11 即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完  
12 成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出  
13 租人並遷出戶籍或其他登記。」

14 2.經查：系爭租約第19條第二項規定，除本契約另有約定外，  
15 租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載  
16 之地址為準（見本院卷第47頁）。然系爭租約雖約定以書面  
17 通知，惟此並非法定要式行為，自得以兩造合意變更之。系  
18 爭租約於113年12月31日租期屆至，原告於期滿前一個月，  
19 業已由代理原告處理之原告蔡侑宏配偶吳金遂及原告蔡侑宏  
20 兒子蔡宗恩（2人以下合稱原告使者）以LINE通知被告鍾達  
21 煜不再續租，此觀之原告於租期屆滿前之113年11月30日、1  
22 13年12月7日、12月16日以LINE傳送予被告鍾達煜之訊息：  
23 「鍾先生您好，不好意思，我的小叔已經委託別人把房子賣  
24 出了，我們租約年底」、「年底我們再約時間點交，謝謝  
25 你」，此有原告提出之LINE對話截圖內容可參（卷第95至13  
26 7頁），被告鍾達煜並已回覆原告使者「找到地方」、「我  
27 就搬走」、「我提早找到房子搬走你們退我押金跟租金  
28 嗎」、「目前在找著新地方先確認你相關事項」、「合約到  
29 年底12月底我都有在找房子我是表達如果提早找到房子退租  
30 你會提早把未到期票抽出空屋點交退押租金嗎」（卷第97至  
31 98頁、第105頁、第109頁），足見被告鍾達煜就原告以使者

01 傳送系爭租約不再續租，非以書面通知，並無意見，又觀之  
02 被告鍾達煜欲與被告商議將租期延至114年3月，仍以LINE對  
03 話傳送「吳小姐 下午跟建築師確認 使用執照要年後3-4月  
04 才能拿到市政府案件太多延宕 目前跟您使用到明年三月」  
05 予原告之使者，有LINE對話截圖在卷可稽（卷第125頁），  
06 原告之使者亦回傳「鍾先生不好意思，租約到期不續租」  
07 （見卷第127頁），兩造顯已合意變更通知之方式，可認原  
08 告已收到系爭租約租期屆至不再續租之通知，被告抗辯依約  
09 定應以郵寄為準，原告蔡侑宏配偶吳金遂及原告蔡侑宏兒子  
10 蔡宗恩未告知係原告之使者，不知其等2人為原告使者，其  
11 等以通訊軟體通知不發生通知之效力云云，難認可採。原告  
12 已通知被告鍾達煜不再續租，系爭租約即無更新為不定期租  
13 約，原告主張系爭房屋租約於113年12月31日租期屆至後未  
14 更新為不定期租賃契約，應堪採信。縱被告鍾達煜未收到原  
15 告再於113年12月24日寄發予被告鍾達煜之土城和平郵局第2  
16 20號存證信函，及於113年12月27日再委託律師發函予被告  
17 鍾達煜之律師函，仍不影響原告已於租期屆至前通知被告鍾  
18 達煜不再續租。被告抗辯原告未對被告為有效之通知，被告  
19 認原告仍有續租之意思，兩造間租約已更新為不定期租約云  
20 云，難認可採。

21 3.被告鍾達煜復以系爭房屋為共有，終止租約應由共有人全體  
22 為之，原告蔡侑宏兒子、配偶雖陸續以LINE通訊軟體傳送說  
23 明系爭房屋租賃契約到期不續租予被告鍾達煜，惟未以全體  
24 共有人之名義通知被告，不發生通知之效力云云。然查，原  
25 告係委由原告蔡侑宏兒子、配偶與被告鍾達煜為租約所有相  
26 關事宜聯繫，其等為使者之角色為被告鍾達煜所知悉，已如  
27 前述，原告蔡侑宏兒子、配偶與被告鍾達煜聯繫時均係以原  
28 告2人之使者為傳達原告2人之意思，被告抗辯僅原告蔡侑宏  
29 使者與被告鍾達煜為不再續租之意思表示，原告蔡明昌未為  
30 表示云云，難認可採。

31 4.系爭租約之承租人為被告鍾達煜，系爭租約已屆至，被告鍾

01 達煜依民法第455條及系爭租約第14條第1項約定，自應將系  
02 爭房屋遷讓返還予原告，原告依民法第455條及系爭租約第1  
03 4條第1項約定請求被告鍾達煜遷讓返還系爭房屋，洵屬有  
04 據，為有理由，應予准許。

05 5.被告鍾達煜辯以系爭房屋已轉租於被告李沛霖占有使用等  
06 語，並提出房屋租賃契約書影本附卷可稽（卷第381至383  
07 頁），惟按於租賃關係對於租賃物為占有者，係直接占有  
08 人，出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，為  
09 間接占有者，仍係現在占有者。民法第767條規定所有人對  
10 於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱之占有，不惟指  
11 直接占有，即間接占有亦包括在內；倘無權占有，係直接占  
12 有及間接占有並存時，所有人以直接、間接占有者一併為被  
13 告而訴請返還，應非法所不許。查：系爭房屋現由被告鍾達  
14 煜出租於被告李沛霖占有使用，而「轉租」乃承租人將其向  
15 出租人租得之租賃物，再出租予次承租人，約定使次承租人  
16 得就之為使用收益之謂，承租人與次承租人間另成立新租賃  
17 關係，即轉租係承租人基於自己之權利範圍，以自己之責任  
18 而使次承租人為使用收益，故次承租人之租賃權係以承租人之  
19 租賃權為基礎，從而，就租賃權之取得方法而言，次承租  
20 人之租賃權，乃由於承租人之創設，為創設（設定）的取  
21 得，則租賃契約租期屆至時，承租人之租賃權當隨之消滅，  
22 而基於承租人之租賃權為其基礎之轉租（債權契約）自亦隨  
23 之消滅。其次，第三人得以占有連鎖對所有人主張合法占有  
24 係以原占有者為有權占有為前提，故倘原占有者對於所有人  
25 並無占有之合法權源，則第三人縱自占有者受移轉對物之直  
26 接占有，亦不能以占有連鎖對抗所有人。且按民法第767條  
27 規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占  
28 有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年  
29 度台上字第1178號裁判意旨參照）。是所有物返還請求之相  
30 對人，若將所有物另行交予他人直接占有者，身為間接占有  
31 人，自仍負有義務將全部建物交還權利人。系爭租約租期已

01 屆至，被告鍾達煜自無將系爭房屋交付被告李沛霖使用之權  
02 限，原告請求被告鍾達煜、李沛霖將系爭房屋遷讓返還予原  
03 告，核屬有據，應予准許。

04 6.被告辯稱被告東華川府股份有限公司、究極上火焰炙燒牛排  
05 股份有限公司係被告鍾達煜經原告同意設立登記予系爭房屋  
06 地址，並未占用系爭房屋，被告究極上火焰炙燒牛排股份有  
07 限公司已於日前遷出等語，經查：被告鍾達煜為東川府股份  
08 有限公司、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司代表人，有經  
09 濟部商工登記公示資料查詢服務附卷可證（卷第55至61  
10 頁），且依上開經濟部商工登記公示資料查詢服務查詢結  
11 果，東川府股份有限公司早於112年12月26日租期屆至前已  
12 遷出該地址，現設於新北市板橋區縣○○道0段000號，被告  
13 東川公司既已遷出，且非系爭租約承租人，原告依民法第45  
14 5條及民法第767條第一項前段規定及系爭租賃第14條約定請  
15 求被告東華川府股份有限公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原  
16 告，為無理由，不應准許。另被告究極上火焰炙燒牛排股份  
17 有限公司登記於系爭房屋之地址之事實，固為兩造所不爭執  
18 （本院卷第189頁），惟該公司現已遷出系爭房屋地址（卷  
19 第268頁），原告依民法第455條及民法第767條第一項前段  
20 規定及系爭租賃第14條約定請求被告究極上火焰炙燒牛排股  
21 份有限公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，亦屬無據，為  
22 無理由，不應准許。

23 (二)原告依系爭租約第9條第2項約定請求被告鍾達煜應將系爭房  
24 屋之地板凹槽填平及牆面基本粉刷，有無理由？

25 查系爭租約第14條第一項約定租賃關係消滅時，出租人會同  
26 承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租  
27 賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記；第九條第2項約  
28 定承租人返還租賃住宅時應現況返還。雖有以筆另記載地板  
29 凹槽填平、牆面基本粉刷，費用由承租人負擔等字，惟未經  
30 被告鍾達煜簽章，有原告提出之系爭租約附卷可參（見本院  
31 卷第43頁），被告辯以原告曾以口頭向被告為免除地板凹槽

01 填平及牆面基本粉刷之部分，而觀之被告鍾達煜於與原告使  
02 者LINE對話中曾表達原告曾有免除之意思，原告亦無反對之  
03 意思，此觀之原告提出之對話截圖，被告鍾達煜有傳送：

04 「之前續約的時候有講過不還原空屋點交」（卷第103至105  
05 頁，原告之使者雖傳送：「合約有說要油漆跟地板復原」等  
06 語（卷第107頁）予被告鍾達煜時，被告鍾達煜回傳：「你  
07 已經答應過了口頭約定也是有效」，原告之使者回傳：「好  
08 的，點交空屋的方式請依照合約安排即可」（卷第117  
09 頁），再觀之系爭租約第14條第一項約定：出租人會同承租  
10 人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃主  
11 宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記（卷第45頁），第9條  
12 就回復原狀約定亦刪除後由原告簽章（卷第43頁），可認如  
13 果有約定被告鍾達煜應將系爭房屋「地板凹槽填平、牆面基  
14 本粉刷」，自應由被告鍾達煜簽章始生效力，被告鍾達煜辯  
15 以兩造間有免除「回復原狀及地板凹槽填平、牆面基本粉  
16 刷」約定等語應較為可信。此外，原告復未舉證未免除被告  
17 鍾達煜回復地板平整及基本油漆粉刷之回復原狀義務，原告  
18 請求被告鍾達煜將系爭房屋之地板凹槽填平及牆面基本粉  
19 刷，亦屬無據，為無理由，不應准許。

20 (三)原告依不當得利請求權等規定，請求被告東華川府股份有限  
21 公司、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司、鍾達煜、李沛霖  
22 自114年1月1日起遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給  
23 付原告28,000元有無理由？

24 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  
25 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該  
26 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情  
27 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181  
28 條分別定有明文。又無權占有他人房地，可能獲得相當於租  
29 金之利益為社會通常之觀念，而所謂相當於租金之利益，係  
30 指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人  
31 使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同

01 占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之  
02 損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以參考占有人以  
03 承租方式占有使用時所應支出之租金。再按不當得利受領人  
04 應返還之利益或償還之價額，應依客觀交易價值定之。至城  
05 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  
06 10%為限，土地法第97條第1項雖有明文。惟按市場攤位之  
07 承租人，不僅在其承租之攤位得以營商，並得享受整個市場  
08 之特殊利益，其應付租金不僅為使用攤位之對價，且包括此  
09 項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可  
10 比，不受土地法第97條及實施都市平均地權條例第48條

11 (舊)所定，房租及地租最高限制之拘束(最高法院54年台  
12 上字第1528號判例意旨參照)。準此，城市地方供營業用之  
13 房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供  
14 住宅用之房屋可比，則於酌定無權占有他人土地以為營利者  
15 所受相當於租金之不當得利時，自不受土地法第97條第1項  
16 所定租金最高額之限制。

17 2.原告將系爭房屋出租予被告鍾達煜後，被告鍾達煜將被告究  
18 極上火焰炙燒牛排股份有限公司登記於系爭房屋之地址，惟  
19 於原告提起本件訴訟後，已將被告究極上火焰炙燒牛排股份  
20 有限公司登記遷出改設於新北市○○區○○路000○0號2  
21 樓，被告鍾達煜於111年2月1日起將系爭房屋轉租予被告李  
22 沛霖，已如前述，系爭租約租期屆至後，被告李沛霖仍繼續  
23 占有系爭房屋，迄未返還，並已致房屋所有權人無法管領使  
24 用而受有損害，房屋所有權人即得依不當得利之法律關係，  
25 請求無權占有人返還該利益，又因該利益依其性質不能返  
26 還，依前揭規定，無權占有人自應償還其價額即給付相當於  
27 租金之不當得利。查原告自111年2月1日至115年7月31日  
28 止，係以每月2萬5,000元之租金數額出租系爭房屋予被告李  
29 沛霖，惟被告鍾達煜向原告租用系爭房屋每月租金為2萬8,0  
30 00元，應為市價，被告鍾達煜顯故意以低於市場價額之租金  
31 數額出租於被告李沛霖，足見系爭房屋租金之客觀市價應為

01 每月2萬8,000元。又被告李沛霖、鍾達煜係以系爭房屋作為  
02 營業使用，揆之前揭規定及說明，復無土地法第97條規定之  
03 適用。是原告請求以每月2萬8,000元計算被告鍾達煜占用系  
04 爭房屋相當於租金之不當得利，應為可採。從而，原告請求  
05 被告鍾達煜自114年1月1日起至返還系爭房屋之日止，按月  
06 給付2萬8,000元，當屬有憑，應予准許。又被告鍾達煜固提  
07 出清償114年1月至11月之租金匯款單據（卷第439至442  
08 頁），該部分係被告鍾達煜用以給付租金非清償相當於租金  
09 之不當得利，且被告未主張以此抵銷原告不當得利之請求之  
10 抗辯，本院自無庸審酌，併此敘明。

11 (四)原告請求被告鍾達煜、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司、  
12 東華川府股份有限公司、李沛霖連帶給付原告217萬9,829  
13 元，有無理由？

14 1.按因侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不  
15 法侵害他人之權利為成立要件，此觀民法第184條第1項前段  
16 規定即明。又主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權  
17 行為之成立要件應負舉證責任。又損害賠償之債，以有損害  
18 之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係  
19 為成立要件；故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成  
20 立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台  
21 上字第481號判決先例參照）。所謂相當因果關係，係以行  
22 為人之行為所造成之客觀存在事實，作為觀察之基礎，並就  
23 此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣  
24 損害結果之可能者，該行為人之行為與損害之間，即有相當  
25 因果關係（最高法院84年度台上字第2439號判決意旨參  
26 照）。

27 2.原告主張其將系爭房屋出售與第三人廖文煒（下稱買方），  
28 於114年1月21日已辦妥所有權移轉登記完畢，並與買方約定  
29 於114年1月20日將系爭房屋點交與買方，原告於113年5月30  
30 日通知被告鍾達煜房屋已出售，並表示租約到期不得續租，  
31 請被告鍾達煜於年底點交系爭房屋與原告，因被告東華川府

01 股份有限公司、究極上火焰炙燒牛排股份有限公司、鍾達  
02 煜、李沛霖遲未於113年12月31日租期屆至後將系爭房屋點  
03 交於原告，致原告未能履行買賣契約，而遭買方解約求償懲  
04 罰性違約金200萬元並賠償所有代書費用、履約保證費用及  
05 解約返還所有權之相關費用179,829元，共計2,179,829元之  
06 損害，同屬被告3人無權占有系爭房屋侵害原告財產權所生  
07 之損害，被告依民法第184條第1項前段及第185條規定應負  
08 損害賠償責任等語，據其提出不動產買賣契約、LINE對話截  
09 圖、協議書、土地及建物第一類謄本、建築改良物所有權買  
10 賣移轉契約書、異動索引、支票、服務費收費明細及各項費  
11 用支出單據、存摺封面及內頁各件影本為憑（卷第75至89  
12 頁、第91至137頁、第143頁、第167至179頁、第201至219  
13 頁、第219至224頁、第227至255頁、第425頁、第427頁），  
14 惟為被告否認，並以前詞置辯。

### 15 3.經查：

16 被告4人固占有使用系爭房屋，惟未為侵權行為致原告財產  
17 權受有217萬9,829元之損害，換言之，原告本可預見被告鍾  
18 達煜無意願於租期屆至後遷讓返還系爭房屋，兩造間就系爭  
19 房屋租賃關係仍有爭執，被告未遷讓返還原告之房屋，原告  
20 所受損害僅為不能使用系爭房屋之利益，即所受相當於租金  
21 之損害，原告於與被告鍾達煜間租約尚未終止前即將系爭房  
22 屋於113年12月18日移轉登記予連麗娟，此有土地、建物第  
23 一類謄本附卷可稽（見卷第203頁），原告將系爭房屋出賣  
24 他人未能履行買賣契約，並非被告等3人為故意或過失之行  
25 為侵害原告之財產權所致，原告未能履行買賣契約所支出之  
26 金錢與被告之行為並無相當因果關係，自難認被告3人有為  
27 故意或過失之共同侵權行為侵害原告財產權，原告此部分之  
28 主張，依法不合，委無足採。原告依民法第184條第1項前  
29 段、民法第185條規定請求被告3人負連帶損害賠償責任，為  
30 無理由。

31 (五)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
06 但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第1、2  
07 項、第233條第1項分別定有明文。又應付利息之債務，其  
08 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同  
09 法第203條所明定。本件原告對被告依不當得利法律關係之  
10 請求，併請求各期到期後之翌日起至清償日止，按法定利率  
11 週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

12 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係及民法第455條及民  
13 法第767條第一項前段規定請求被告鍾達煜、李沛霖將系爭  
14 房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許；及依不當  
15 得利之法律規定請求被告鍾達煜應自114年1月1日起，至遷  
16 讓系爭房屋予原告之日止，按月給付原告2萬8,000元，及各  
17 期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
18 息，均為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，  
19 應予駁回。

20 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免假執行，就原告  
21 勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告  
22 敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
24 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影  
25 響，爰不另一一論述，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

28 民事第一庭 法官 朱慧真

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。如  
31 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 115 年 1 月 19 日  
02 書記官 盧佩蓁