

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第852號

原告 裕華機器廠有限公司

法定代理人 曾林媽

訴訟代理人 張瓊文律師

被告 吳三德

李仁德即貞美美容社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年6月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告吳三德、李仁德即貞美美容社應將門牌號碼新北市○○
區○○路○段○○○號一樓房屋、門牌號碼新北市○○區○
○路○段○○○○○號一樓房屋騰空返還原告；前開所命給
付，如任一被告已為給付，他被告於其給付範圍內，免給付
義務。
- 二、被告吳三德應自民國一百一十四年九月六日起至騰空返還第
一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬元。
- 三、被告李仁德即貞美美容社應自民國一百一十四年九月六日起
至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬
元。
- 四、第二、三項所命給付，如任一被告已為給付，他被告於其給
付範圍內，免給付義務。
- 五、訴訟費用由被告吳三德、李仁德即貞美美容社負擔。

01 六、本判決第一至四項於原告以新臺幣玖拾伍萬元供擔保後，得
02 假執行；但被告吳三德、李仁德即貞美美容社如以新臺幣貳
03 佰捌拾參萬伍仟壹佰零玖元為原告預供擔保後，得免為假執
04 行。

05 事實及理由

06 壹、程序事項：

07 被告吳三德、李仁德即貞美美容社（下稱李仁德）均經合法
08 通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
09 款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：原告與吳三德訂立房屋租賃契約（下稱系爭租
12 約），約定吳三德自民國114年6月1日起向原告承租原告所
13 有之門牌號碼新北市○○區○○路段000號1樓、同路段000
14 之0號0樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間至124年8月31日
15 止，每月租金各新臺幣（下同）5萬元共10萬元，而系爭房
16 屋核准用途為店鋪與住宅，締約時吳三德告知系爭房屋係供
17 作中藥行營業之用，卻未經原告同意，擅由李仁德所營獨資
18 商號貞美美容社以系爭房屋作為按摩場所使用，經新北市政
19 府工務局（下稱工務局）認有違反建築法第73條第2項未經
20 核准擅自變更使用使用類組之情事，而裁罰李仁德在案，顯
21 已違反系爭租約第4條第2、4項不得未經原告同意將系爭房
22 屋全部或一部轉租、出借、頂讓或以他法由他人使用系爭房
23 屋以及不得將系爭房屋供非法使用之約定，而違反約定方法
24 使用系爭房屋，經原告於114年9月4日以台北法院郵局存證
25 號碼255號存證信函（下稱255函）通知吳三德依系爭租約第
26 6條第1項約定終止系爭租約，並副本通知李仁德，吳三德、
27 李仁德已於114年9月5日收受255函，系爭租約已經原告合法
28 終止，吳三德應即交還系爭房屋，卻未即時交還系爭房屋，
29 間接占有人吳三德與直接占有人李仁德已無繼續占有系爭房
30 屋之正當權源，並無法律上之原因，受有相當於原月租金額
31 2倍之不當得利，原告自得依民法第455條前段、第767條第1

項前段、第179條規定及系爭租約，請求吳三德、李仁德騰空返還系爭房屋，如任一被告已為給付，他被告於其給付範圍內，免給付義務，以及請求吳三德、李仁德自114年9月6日起按月給付原告20萬元，如任一被告已為給付，他被告於其給付範圍內，免給付義務等語。並聲明：1 吳三德、李仁德應將系爭房屋騰空返還原告；如任一被告已為給付，他被告於其給付範圍內，免給付義務。2 吳三德、李仁德應自114年9月6日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告20萬元；如任一被告已為給付，他被告於其給付範圍內，免給付義務。

二、被告抗辯：

(一)吳三德未於期日到場，據其之前提出之書狀則以：吳三德為貞美美容社之出資股東，實際參與貞美美容社營業，未曾將系爭房屋轉租李仁德或他人或交由李仁德或他人獨立占有，而李仁德僅係占有輔助人，非係基於轉租關係而占有系爭房屋，又締約時吳三德已告知原告系爭房屋係供作經營美容館之用，則系爭房屋作為按摩場所使用，並未違反約定方法，縱使用執照類別、室內裝修或隔間須補辦行政程序，僅屬建築管理或行政管制事項，究非非法使用，吳三德自無違反系爭租約第4條第2、4項約定，而未違反約定方法使用系爭房屋，原告即不得依系爭租約第6條第1條約定終止系爭租約並請求不當得利或違約金等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)李仁德經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其與吳三德訂立系爭租約，約定吳三德自114年6月1日起向原告承租原告所有之系爭房屋，租賃期間至124年8月31日止，每月租金各5萬元共10萬元；而貞美美容社為獨資商號，負責人為李仁德，營業所在地為新北市○○區○○路0段000號等事實，業據提出與其所述相符之系爭房屋騰

01 本、系爭租約、貞美美容社商工登記公示資料為憑（見本院
02 卷第19頁至第37頁、第67頁），堪信為真實。

03 (二)吳三德有無違反系爭契約第4條第2、4項約定？

04 1 系爭房屋第4條第4項約定「房屋不得供『非法使用』」（見
05 本院卷第29頁、第35頁），依其文義，非係約定僅限於不得
06 違反刑事法規、悖於公序良俗或違反法律禁止規定，亦未排
07 除違反行政法規之非法使用，自應及於違反行政法規之非法
08 使用，故吳三德抗辯「非法使用」應僅以違反刑事法規、悖
09 於公序良俗或違反法律禁止規定為限，違反建築法規之使
10 用，非屬非法使用云云，係增加該約款所無之限制，殊非有
11 理。

12 2 系爭房屋經工務局人員會同新北市政府經濟發展局人員於11
13 4年8月5日到場勘查結果，系爭房屋現場係貞美美容社營業
14 使用，共10間包廂，為包廂式為人按摩之場所，供作按摩場
15 所使用，經營按摩業，但系爭房屋核准用途為店鋪與住宅，
16 工務局因認有違反建築法第73條第2項未經核准擅自變更使
17 用類組之情事，而裁罰貞美美容社負責人李仁德在案等情，
18 有工務局114年8月26日新北工使字第1141683561號函（見本
19 院卷第39頁至第47頁）、工務局勘查紀錄表、現場勘查照
20 片、行政處分書（見本院卷第167頁至第175頁）可稽，可知
21 系爭房屋之使用確屬違反建築法第73條第2項規定之非法使
22 用，而已違反系爭租約第4條第4項約定甚明。又原告主張吳
23 三德違反系爭契約第4條第4項約定既為可採，其另主張吳三
24 德尚違反系爭契約第4條第2項約定等節，本院即無庸再予審
25 酌。

26 (三)原告得否依系爭租約第6條第1項約定終止系爭租約？

27 1 系爭租約第6條第1項約定「承租人違反約定方法使用房屋，
28 …，不待租約期限屆滿，雙方同意終止租約」（見本院卷第
29 29頁、第35頁）。

30 2 系爭房屋之使用，既違反系爭租約第4條第4項約定，即屬違
31 反約定方法使用系爭房屋，原告自得行使系爭租約第6條第1

項約定終止權。而原告業於114年9月4日以255函依系爭租約第6條第1項約定向吳三德為終止系爭租約之意思表示，吳三德已於114年9月5日收受255函，有255函及郵件收件回執可考（見本院卷第49頁至第61頁），足認系爭租約已於114年9月5日經原告合法行使前揭約定終止權而告終止。

(四)原告得否請求吳三德、李仁德騰空返還系爭房屋？

1 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條前段、第767條第1項前段所明定。而租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號裁判參照）。又民法第767條第1項前段規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度台上字第1178號、90年度台上字第2217號判決參照）。

2 獨資商號貞美美容社營業所在地為新北市○○區○○路0段000號，且系爭房屋現場係貞美美容社營業使用，業如前述，則原告主張貞美美容社負責人李仁德為直接占有人，吳三德為間接占有人，應為可採。至吳三德以其為貞美美容社之出資股東，實際參與經營貞美美容社，李仁德僅為占有輔助人云云置辯，未據舉證以實其說，難謂可取。

3 系爭租約既業經原告合法終止，間接占有人吳三德、直接占有人李仁德均無繼續占有系爭房屋之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求吳三德騰空返還系爭房屋，以及依民法第767條第1項前段規定，請求李仁德騰空返還系爭房屋，前揭給付，如任一被告已為給付，他被告於其給付範圍內，免給付義務，洵屬有據。

(五)原告得否請求吳三德、李仁德給付不當得利或違約金？

1 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返

還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明
定。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為
社會通常之觀念。

2 吳三德、李仁德各為系爭房屋之間接、直接占有人，其二人
於系爭租約114年9月5日終止後，仍繼續占有系爭房屋，均
無法律上之原因而受有相當於租金之利益，該利益依其性質
無法返還，原告自得請求吳三德、李仁德每人自114年9月6
日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付相當於原月租金額
10萬元之不當得利（原告聲明請求吳三德、李仁德自114年9
月6日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付原告20萬元，
依民法第271條規定，吳三德、李仁德應各平均分擔之，即
係聲明請求吳三德、李仁德每人按月給付原告10萬元，本院
亦不得逾原告此聲明範圍而為判決），且間接占有人吳三
德、直接占有人李仁德就此之給付目的同一，任一人所為之
給付，即已滿足原告債權之全部或一部，另一人於同一範圍
免給付義務，則原告請求吳三德、李仁德就此負不真正連帶
債務責任，容屬有據。又原告依民法第179條規定請求吳三
德、李仁德每人自114年9月6日起按月原告給付10萬元既有
理由，其對吳三德部分併依系爭租約第6條第2項約定請求違
約金，本院即無庸再予審究。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、
第179條規定及系爭租約，請求吳三德、李仁德騰空返還系
爭房屋，前開給付，如任一被告已為給付，他被告於其給付
範圍內，免給付義務，以及吳三德應自114年9月6日起至騰
空返還系爭房屋之日止，按月給付原告10萬元，李仁德應自
114年9月6日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告1
0萬元，前二項金錢之給付，如任一被告已為給付，他被告
於其給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告吳三德、李仁德得
預供擔保後免為假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
02 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

03 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 6 日

05 民事第四庭 法 官 陳佳君

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 7 月 7 日

10 書記官 林佳靜