臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2462號

原　　告　康美斯綠能科技股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　莊金發

被　　告　泳發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳宥蓁

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　林火盛

上二人共同

訴訟代理人　周福珊律師

複　代理人　王東謦

訴訟代理人　蔡士民律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告泳發股份有限公司應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段○○○地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○○號之房屋如附圖所示54(2)部分面積九百二十九平方公尺、54(4)部分面積十一平方公尺、54(5)部分面積六平方公尺、54(6)部分面積十平方公尺、54(7)部分面積二十六平方公尺，全部騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸萬捌仟玖佰壹拾肆元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起，至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣陸佰捌拾伍萬貳仟玖佰陸拾陸元為原告預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定自明。查，本件原告起訴時，原聲明為：「㈠、被告於107年2月5日簽立廠房租賃契約書，現已期滿，出租門牌號碼新北市○○區○○路000巷000弄0000號房屋租賃契約書，則依契約第11條第1項泳發公司應立即將租賃物予以返還，惟泳發股份有限公司（下稱泳發公司）迄今仍未依約返還租賃物。㈡、另依契約第11條第3項之約定，泳發公司未依約返還租賃物按月應給付相當於租金之不當得利即新臺幣（下同）14萬元及違約金14萬元每月共計28萬元至返還租賃物為止；及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。㈢、原告願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於本院113年4月9日言詞辯論期日，當庭變更訴之聲明為：「㈠、被告泳發股份有限公司應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路000巷000弄00○0號之房屋如附圖所示54⑵部分面積929平方公尺、54⑷部分面積11平方公尺、54⑸部分面積6平方公尺、54⑹部分面積10平方公尺、54⑺部分面積26平方公尺，全部騰空返還原告。㈡、被告泳發股份有限公司應自112年5月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告28萬元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如對被告泳發股份有限公司之財產強制執行無效果時，由被告林火盛給付之。㈢、願供擔保，請准宣告假執行。」等語。經核原告所為訴之變更，揆之前開規定，核無不合，均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：緣被告泳發公司邀同被告林火盛擔任保證人，於民國107年2月5日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷000弄0000號房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自107年4月1日起至112年4月30日止，每月租金140,000元、每期給付12個月份租金，每年4月1日給付(下稱系爭租約)。系爭租約已於112年4月30日屆滿，詎被告迄今未依約返還系爭房屋，依據系爭租約第11條第1項之約定，被告自應遷讓返還系爭房屋。又依同條第3項之約定，系爭租約既已借期，被告仍持續使用系爭房屋，即屬無權占有，獲有相當於租金之不當得利，原告自得請求被告自系爭租約屆滿時即112年4月30日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付相當於租金之不當得利14萬元及違約金14萬元，共計28萬元。又被告林火盛既為普通保證人，自應就原告對被告泳發公司之財產強制執行無果後，代負清償之責。為此，爰本於兩造間租賃契約及民法不當得利、租賃、保證之法律關係提起本訴，並聲明如變更後之聲明所示。

二、被告則以：依鈞院111年度重訴315號民事判決（下稱另案判決），原告並非合法將系爭房屋出租給被告，使被告不得依民法第423條之規定合法使用收益系爭房屋，被告係無權占用訴外人葉富雄所有之系爭房屋，是被告對系爭房屋亦為無權占有，並非原告交付租賃標的物而有權占有，且另案判決亦認被告應將系爭房屋返還給葉富雄，故原告之訴應為無理由。就相當於租金不當得利及違約金28萬部分，另案判決認定原告每月要給付給葉富雄之賠償金只僅為75,000元，原告請求被告按月給付28萬元，顯然過高。

三、經查，被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自107年4月1日起至112年4月30日止，每月租金140,000元、每期給付12個月份租金，而系爭租約已於112年4月30日屆滿，被告迄今仍占有系爭房屋未依約返還系爭房屋乙節，業據提出系爭租約、存證信函、新北市政府稅捐稽徵處110年全期房屋稅繳

納證明書、房屋標準單價表核定書、系爭房屋照片、財政部國有財產屬北區分署110年3月2日台財產字北管字第11085010000號函、臺北縣政府稅捐稽徵處93年2月27日北財稅字第0930018282號函等件為證，復為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

㈠、原告請求遷讓系爭房屋部分：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455條前段所明定。另依系爭租約第11條第1項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將廠房返還出租人並遷出其他登記。」。查爭租約既於112年4月30日因租期屆滿而終止，系爭房屋現仍由被告占有中，此為兩造所不爭，揆諸前揭規定，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。至被告辯稱另案判決已判決原告應將系爭房屋遷讓返還與訴外人葉富雄，原告此部分請求為無理由云云，惟上開判決與原告提起本件訴訟，當事人及主張之原因事實、訴訟標的均有所不同，況原告是否負有返還系爭房屋之占有予他人乙節，則非本件所得審究，是被告開抗辯，要屬無據。

㈡、原告請求相當於租金之不當得利部分：

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。民法第一百七十九條前段固有明文。不當得利，須以無法律上之原因而受利益，並致他人受損害為其成立要件（最高法院47年台上字第303號、61年台上字第1695號裁判意旨參照），是必一方受有利益，其受利益無法律上原因，而他方受有損害，且一方所受利益與他方所受損害間，有相當因果關係，受損害者始得依民法第179條規定請求返還。次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，民法第179條亦有明文。又無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。惟查，系爭房屋之所有權人為訴外人葉富雄，原告以月租金75,000元向訴外人葉富雄承租系爭房屋（下稱原租約），且未經訴外

人葉富雄之同意，違法轉租系爭房屋與被告使用，並按月向被告收取14萬元之租金，訴外人葉富雄與原告之租約已於110年6月30日終止乙情，經另案判決認定屬實，有另案判決書附卷可稽，並經本院依職權調閱上開民事判決卷宗核閱無訛，是本件被告於系爭租約屆期後仍占有系爭房屋固屬無法律上原因受有利益，然原告於110年7月1日起無權占有系爭房屋，非法出租他人之物並收取租金，自難認原告受有何損害，是原告自不得依民法不當得利之法律關係請求被告自112年4月30日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利。

㈢、原告請求違約金部分：

1.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。而所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號裁判參照）。所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當（最高法院99年度台上字第2287號判決參照）。是誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體之情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當。於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及租賃契約內容、房屋使用之狀態等一切情狀，如認出租人行使權利，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。

2.經查，原告於107年4月1日起，明知其違反其與系爭房屋所有權人簽訂之原租約條款，違約轉租系爭房屋予被告，並以

原租約租金之兩倍價錢轉租予被告，被告並不知曉原告違約轉租之風險，嗣因系爭房屋所有權人請求兩造返還系爭房屋，並於111年4月25日另提起本院111年度重訴字第315號民事事件，並經本院判決原告應返還系爭房屋予系爭房屋所有權人，有上開判決在卷可參，則原告於遭系爭房屋所有權人提起上開本院111年度重訴字第315號民事訴訟後，仍對被告請求給付相當於租金一倍之違約金違約金，難謂無違背誠信原則，揆諸上開說明，原告依據系爭租約第11條第3項之約定，請求被告給付相當於租金一倍之違約金云云，與法相違，自屬無據。

㈣、末按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第745條定有明文。是普通保證人於債權人向主債務人之財產強制執行無效果後，不得拒絕債權人之請求清償。本件原告請求如對被告泳發公司之財產強制執行無效果時，由被告林火盛給付云云，惟原告請求之主債務既經本院駁回其訴，則被告林火盛自無須負保證債務之責，是原告此部分請求，亦屬無據。

五、從而，原告依兩造間租賃契約及民法不當得利、租賃、保證之法律關係，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無所據，不應准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

七、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　19　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　許珮育

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　林宜宣

附圖：