臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第361號

原　　告　嘉陞興業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林寶珠
訴訟代理人　林佳穎律師
複　代理人　張絜涵
被　　告　上一國際光電股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　施梅櫻
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　謝銘仁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年10月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾萬貳仟肆佰元，及自民國一一一年一月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一一年一月二十五日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬參仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣玖佰貳拾壹萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

一、按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：……八、起訴基於惡意、不當目的或有重大過失，且事實上或法律上之主張欠缺合理依據；原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由。前二項情形，原告之訴因逾期未補正經裁判駁回後，不得再為補正。前條第一項第八款，或第二項情形起訴基於惡意、不當目的或有重大過失者，法院得各處原告、法定代理人、訴訟代理人新臺幣十二萬元以下之罰鍰。民事訴訟法第249 條、第 249-1 條分別定有明文。被告主張原告並非坐落於新北市○○區○○路0段00巷00弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，竟仍提起本件訴訟，顯然主觀上基於惡意，對於被告惡意起訴，依民事訴訟法第249條第2項規定，應判決駁回原告之訴等語，惟查本件原告所訴之事實，尚待法院調查證據，始能判斷原告之起訴有無理由，並非在法律上顯無理由，況原告是否為系爭房屋所有權人，並不影響其與被告間所成立之租賃契約關係(詳如後述)，故此部分自無礙於原告基於租賃契約關係之出租人地位向承租人即被告主張相關租賃法律關係之權利，依上說明，即難謂原告主觀上係「基於惡意、不當目的或有重大過失」而提起本訴，自與前開規定濫訴要件不符，被告所為主張，自屬無據。

二、至被告另有聲請移轉審判權，將本案移送至台灣臺北高等行政法院等語，然按訴訟事件是否屬普通法院之權限，應以原告起訴主張為訴訟標的之法律關係是否屬於私法上之爭執為斷，苟原告所訴請裁判之法律關係屬私法上之爭執，普通法院即有審判權，縱其前提基礎事實或法律關係涉及公法上爭議亦同。至法院調查之結果，認原告請求不符其所主張為訴訟標的法律關係之要件時，則屬其訴有無理由之問題，尚與法院有無審判權無涉（最高法院104年度台抗字第962號、10

5年度台抗字第287號裁定要旨參照）。經查，原告提起本件訴訟，係以租賃契約終止後之租賃物返還請求權、租賃契約關係之租金請求權及民法第179條法律關係為請求權基礎，則其訴請裁判之訴訟標的法律關係，核屬私法上爭議，其所爭執及欲解決者乃得否請求承租人即被告返還系爭房屋及給付租金或返還相當租金之不當得利，顯屬私法法律關係，揆諸前揭說明，自應由普通法院審判。至於被告雖辯稱：原告屬權利濫用，率爾以公法遁入私法之手段遂行私慾，侵害被告憲法保障之生存權，更違反兩公約揭櫫之居住權、返迫遷權，涉及公法上爭議，且具有公益性云云，因本件原告請求法院審判之對象及判決之範圍，均屬私法上之爭議，被告所辯均屬其防禦方法，不影響本件訴訟仍屬私法上爭執之判斷，被告所為主張，洵無足取。

三、另被告於本件言詞辯論終結後，復具狀聲請將民事簡易訴訟轉通常訴訟程序等語，然按民事訴訟法第427 條第2 項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1 項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427 條第5項固然定有明文。惟是否依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，法院有自由裁量之權，如認無改用通常訴訟程序之必要，而未予改用，尚不得指為違法（最高法院104年度台簡上字第24號判決、102年度台簡抗字第80號、101年度台簡抗字第9號裁定意旨參照）。查本院審酌本件案情內容，未達必須改依通常程序始臻明瞭之程度，且原告於起訴狀陳明其所據以請求遷讓房屋之訴訟標的為民法第450 、455 條，並不包括民法第767條（臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案第34號研討結果參照），故本件仍應依民事訴訟法第427 條第2 項第1 款適用簡易訴訟程序，無庸改用通常訴訟程序，爰依簡易訴訟程序審結，附此敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

被告前於民國109年9月29日向原告承租系爭房屋，雙方約定租期為二年（自109年10月26日起至111年10月25日止），加計營業稅後每月租金金額計新臺幣（下同）73,500元，被告並給付原告押租保證金計140,000元（下稱系爭契約）。詎被告自110年4月26日起即積欠租金未給付，經原告一再催告，亦僅支付19,100元，原告遂於110年8月6日、9月6日、9月29日分別以存證信函方式催告，被告均置之不理，復於110年11月16日再以存證信函方式催告時，竟遭郵局以招領逾期為由退回。是被告自110年4月26日起即積欠原告租金，計至同年12月10日止，扣除已給付之19,100元及押租保證金140,000元後，被告尚積欠原告租金392,150元（計算式：73,500元×7.5月－19,100元－140,000元）。又被告積欠之金額於以押租保證金扣抵後已逾2個月，且經原告一再催告仍未給付，爰以起訴狀作為終止契約之意思表示，是被告迄今仍無權占用系爭房屋，應按月賠償原告租金之損害。爰依兩造間之系爭租約、租賃法律關係及不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告502,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自111年1月25日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告73,500元。㈣願供擔保，請准宣告假執行。（見112年10月27日言詞辯論筆錄第5頁）

二、被告則以：

兩造就系爭房屋成立租約後，原告竟於租約存續期間有下列違反租賃契約之事實：

㈠被告係因受詐欺始簽訂系爭契約：

1.被告於000年0月間因尋覓新廠房，而連絡系爭房屋出租資訊上之「江先生（手機：0000-000-000，市話：（00)0000-0000）」即原告代表人林寶珠之配偶，「江先生」並以：系爭房屋內之一樓3家廠商、二樓1家電影拍攝廠、一個外籍勞工宿舍均有給付原告房租云云，致反被告代表人陷於錯誤，誤

以為原告即為系爭房屋之出租人。

2.惟系爭房屋實際上應為訴外人東成德記實業股份有限公司（下稱東成德記）所有，東成德記並與原告於系爭契約簽訂前，便已就系爭房屋存在租約（下稱原租約），且原租約屆期日期之000年0月間遠早於系爭契約屆期之111年10月25日。原告蓄意隱瞞上情，於事後才以換約為由，稱欲將兩造間之租賃契約轉租予東成德記，故系爭租約係因被告受詐欺所簽訂。

㈡原告於系爭租約生效前，即於系爭房屋內圍起面積約20坪之面積，並不斷以此方式占用上開空間（下稱系爭空間），被告屢次催討，原告仍始終未點交予承租之被告，直至110年4月26日時始雇工拆除圍起之部分。

㈢原告未將進出廠區大門遙控器交予被告。

㈣原告未履行系爭租約第10條約定：「產險：廠房及原有設備（甲方，含建物火險及第三責任險）」內容（未投保保險？）且原告拒絕交付系爭房屋之大門鑰匙，且於斷電時未即時回復供電，經被告多次催告始修復。

㈤原告未履行代收信件之約定。

㈥被告曾請求原告交付自110年5月起算之所有發票，惟原告僅給予110年7月份發票而已。

㈦並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執及爭執事項如下（見本院卷112年10月27日言詞辯論筆錄）：

㈠不爭執事項：□

1.本件之系爭契約為真正，為被告與原告所簽訂。

2.系爭房屋為被告所承租，且現仍由被告占有使用中。□

3.自110年4月26日即未按時給付租金予原告，自該日起至原告終止系爭契約前，僅給付19,100元予原告。

㈡爭執事項：

1.原告得否依租賃物返還請求權請求被告遷讓返還系爭房屋？

2.原告得否依據租賃契約關係、不當得利規定請求給付租金及相當於租金之不當得利？若可，數額為何？

四、得心證之理由：

㈠原告得否依租賃物返還請求權請求被告遷讓返還系爭房屋？

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421 條第1 項定有明文。據此可知租賃係特定當事人間所定之契約，出租人並不以所有人為限，倘當事人間就租賃物及租金意思表示一致，其契約即為成立，縱非由所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力（最高法院85年度台上字第1216號判決意旨參照）。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約。又承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2 個月以上時，出租人得收回房屋。此觀民法第440條第1 項、第2 項、土地法第100 條第3 款規定甚明。該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1 項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約（最高法院42年台上字第1186號判裁判旨參照）。復按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。

2.經查，本件原告主張被告自110年4月26日即未按時給付租金予原告，自該日起至原告終止系爭契約前，僅給付19,100元予原告，且原告業已數次定期催告被告給付積欠租金，並以起訴狀為終止系爭契約之意思表示等情，有原告所提出之系爭契約及歷次定期催告被告給付租金之存證信函、郵件收件回執等件在卷可佐(見本院卷一第19至64頁)，上開積欠租金

未付之客觀情事為被告所不爭執，堪信為真實。是以兩造間就系爭房屋成立租賃契約關係，且被告自110年4月26日即未按時給付租金予原告，迄至原告終止契約前，僅給付19,100元，扣除押租金後確已逾2 個月以上未繳，原告除依前揭法律規定外，併主張依系爭契約第8條第1項約定「乙方(即被告)積欠租金達連續兩個月以上，經甲方(即原告)催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約並沒收保證金作為抵償」(見本院卷一第21頁)，亦屬有據，則原告既已數次催告被告並限期繳納租金，被告均仍未支付，則原告主張以起訴狀繕本送達作為終止系爭契約之意思表示，則被告仍未於原告所催告之期限內履行其給付租金之義務，且迄今均未給付其所積欠之系爭房屋租金，揆諸前揭法條意旨，原告自得於催告給付期限屆至後，以起訴狀送達作為終止兩造間房屋租賃契約之意思表示，依法終止與被告間之系爭契約關係，上開於起訴狀所為定期催告並終止系爭契約關係之意思表示業於111年1月17日送達被告，被告於7日內仍未給付租金，而於000年0月00日生終止契約關係之效力(見本院卷一第73頁)，則被告於系爭契約關係終止後即無繼續占用系爭房屋之正當權源，應屬無權占有，是以，原告依照民法第455條前段規定、租賃契約終止後之租賃物返還請求權，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，洵為可採。

3.至被告另有以前詞置辯，然租賃係特定當事人間所定之契約，出租人並不以所有人為限，縱非由所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力，是被告主張應勘驗原告與東成德記之租賃契約，此部分與本件兩造間租賃契約效力無涉，自無必要。遑論依東成德記所出具之書面資料，可知其確實有同意授權由原告出租系爭房屋等事宜，此部分自無礙於系爭契約之效力，且原告確實為出租人，被告未能舉證有何遭詐欺之情事，此部分被告主張撤銷系爭契約，亦屬無據。又被告另辯稱原告未交付鑰匙等語，此部分業具原告陳明：系爭房屋之大門於自由開放，並無管制，於110年10月起設置大門

遙控開關，改為上班時段得以自由進出，晚上或假日可連絡管理員開啟大門，並提出現場照片及LINE對話訊息在卷可參，被告就此部分復未能舉反證推翻原告所述，亦未能舉證證明其有何不能使用收益租賃管理物即系爭房屋之情事，亦未能舉出有何時遭到限制而未能進出使用系爭房屋之情，況被告係自110年4月26日即未按時給付租金予原告，顯然與110年10月大門管制進行之變更並非相關，難認被告所述為可採。另出租之系爭房屋是否有使用範圍限制，此部分並未經被告舉證以實其說，且於本院當庭與被告訴訟代理人確認時，被告訴訟代理人亦稱：系爭房屋(1樓房屋)確為被告所承租且為被告占有等語(見112年10月27日言詞辯論筆錄第5頁)，則兩造當初締約時是否即有約定承租人得使用之1樓空間範圍，及原告所交付與被告使用之租賃物有無違反兩造締結租賃契約之約定使用範圍及約定內容，暨被告得否執此為拒絕給付租金之同時履行抗辯等情，被告均未能提出積極證據以實其說，此部分所為辯稱亦難認有據。另被告抗辯系爭房屋處有引發火災之虞，原告並未投保火災險等語，此經原告提出富邦產物商業火災保險單可考(見本院卷一第339至343頁)，被告前揭辯稱，尚難憑採。綜上，被告未能合理說明其為何自110年4月26日即未按時給付租金予原告，被告既經原告數次訂期催告給付租金均仍未給付，原告嗣依法終止系爭契約，自屬有據，被告所抗辯系爭契約未合法終止，應無足採。

㈡原告得否依據租賃契約關係、不當得利規定請求給付租金及相當於租金之不當得利？若可，數額為何？

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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法

律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同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損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年上字第484 號判決參照）。另按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246 條定有明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

2.經查，兩造自109年9月29日起就系爭房屋確有締結租賃契約，租金為每月73,500元，因被告積欠多期租金未給付，經原告終止租賃契約，系爭房屋之租賃契約於111年1月24日起即生終止效力等節，業經本院認定如前，又被告自110年4月26日起即未給付租金，迄至系爭契約終止時約9個月租金未給付，僅支付其中19,100元，故於系爭契約終止前，扣抵押租金140,000元後，原告尚得依照租賃契約關係請求被告給付尚積欠之租金502,400元(計算式：73,500元□9個月－19,100元－140,000元＝502,400元)。

3.又查，本件兩造間之系爭房屋租賃契約既已於111年1月24日發生終止效力，則被告即無繼續占用系爭房屋之正當權源，揆諸前開說明應認被告屬無權占有，被告迄今仍無遷讓返還之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要。

故原告就被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求被告應予返還，核無不合，又兩造原既已約定系爭房屋之租金為每月73,500元，揆諸前揭裁判意旨，原告得請求返還之範圍，應以被告所受之利益為限，且此項相當租金利益之認定，自宜參酌原先出租時之租金數額，故被告使用系爭房屋之利益與原告所受損害應堪認相當於系爭房屋原有租金即每月73,500元為妥，是以原告主張被告於租賃關係終止後，無法律上原因而受有相當於每月租金73,500元之利益，並致原告受有相當上開租金損害之事實，堪予認定，則原告自得依照民法第179 條規定請求被告給付自租賃契約終止後，即自111年1月25日起至返還遷讓系爭房屋之日止，每月以73,500元計算之相當租金之不當得利。

五、綜上所述，原告本於系爭契約終止後之租賃物返還請求權請求被告返還現仍占有之系爭房屋，及依租賃關係存續中之租金請求權及租賃契約終止後之不當得利規定，請求被告給付租金或相當租金之不當得利，應屬有據。從而，原告請求㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告502,400元，及自起訴狀繕本送達翌日(即111年1月18日，見本院卷一第73頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自111年1月25日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告73,500元，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，原告聲請願供擔保，請准宣告假執行，僅係促使法院職權之發動。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已經明確，至被告於言詞辯論程序終結後所提證據聲請調查等節，經核該部分與本件待證事實無涉(原告是否為系爭房屋所有權人不影響租賃契約關係，亦無影響本院前開之認定)，則兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官 張惠閔

以上正本係照原本作成。

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　　112　　年　　12　　月　　5　　日

書　記　官　陳芊卉