臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1632號

原　　告
即反訴被告　吳順琳　000000000000000000
　　吳佳恩　000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　賈世民律師
追加原告
即反訴被告　吳詹美完
兼　訴　訟
代　理　人　吳俊賢
被　　告
即反訴原告　台灣卡多摩嬰童館股份有限公司
法定代理人　黃瑞桐
訴訟代理人　林光彥律師
　　楊蕙謙律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、本訴部分：

㈠被告應給付新臺幣113萬元，及自民國109年10月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息予被繼承人吳秀雄之全體繼承人即原告及追加原告公同共有。

㈡被告應給付新臺幣66萬0,968元予被繼承人吳秀雄之全體繼承人即原告及追加原告公同共有。

㈢原告及追加原告其餘之訴駁回。

㈣訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告及追加原告連帶負擔。

㈤本部分判決第一項於原告及追加原告以新臺幣37萬6,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣113萬元為原告及追加原告預供擔保，得免為假執行。

㈥本部分判決第二項於原告及追加原告以新臺幣22萬元為被告

供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣66萬0,968元為原告及追加原告預供擔保，得免為假執行。

㈦原告及追加原告其餘假執行之聲請駁回。

二、反訴部分：

㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。本件原告即反訴被告吳順琳、吳佳恩（下合稱原告，分稱吳順琳、吳佳恩）起訴追加其被繼承人吳秀雄之繼承人吳詹美完、吳俊賢為原告（見本院卷㈠第12、17、18頁），吳詹美完、吳俊賢均未予爭執（見本院卷㈠第398至400頁），被告台灣卡多摩嬰童館股份有限公司（下稱卡多摩公司）對之亦無異議而為本案之言詞辯論（見本院卷㈠第321、322頁），是依上說明，應予准許。

二、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款定有明文。本件原告方面就訴之聲明第1項部分，原係依民法第1148條第1項、第1151條、第767條第1項前段、第821條、第828條第2項等規定，訴請卡多摩公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還（見本院卷㈠第320、321頁）；嗣則增加援引民法第455條、第831條準用第828條第3項等規定為其請求權基礎（見本院卷㈠第367、368、399頁）。本院審酌該追加之訴與原訴之原因事實，均為系爭房屋應否返還原告、追加原告即反訴被告吳詹美完、吳俊賢（下合稱追加原告，分稱吳詹美完、吳俊賢；原告及追加原告下合稱全體原告）之爭議，有其社會事實上之關聯性，且就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴亦得加以利用，並無害於卡多摩公司程序

權之保障；況基於同一房屋是否返還所生之紛爭於同一程序加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭，亦符訴訟經濟。是其所為，核屬請求之基礎事實同一，依上說明，應予准許。

三、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第3項分別定有明文。查卡多摩公司係於本訴言詞辯論終結前，在本院對原告及就訴訟標的必須合一確定之追加原告，就與本訴之標的及其防禦方法相牽連之押租保證金之法律關係提起反訴（見本院卷㈠第496至537、572頁），且通觀本件審理程序進程，尚難認卡多摩公司提起反訴係意圖延滯訴訟，是依上說明，卡多摩公司所提反訴，程序上並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、全體原告主張：

㈠本訴部分：

1.原告主張略以：緣吳秀雄前於民國104年6月29日與卡多摩公司簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約㈠），將系爭房屋出租予卡多摩公司，租期自104年8月15日至109年8月31日止，約定每月租金為新臺幣（下同）10萬元，並自106年9月1日起調整為每月租金11萬元，卡多摩公司已交付保證金30萬元（下稱系爭保證金）。嗣吳秀雄於108年5月30日死亡，由全體原告共同繼承，而系爭租約㈠之租期業於109年8月31日屆滿，其租賃關係已消滅，卡多摩公司迄仍無權占用系爭房屋，故伊等自得依法請求卡多摩公司返還系爭房屋。又卡多摩公司未依系爭租約㈠給付全體原告自108年8月起至109年8月止之租金共計143萬元（下稱系爭租金），故伊等亦得依約請求卡多摩公司給付系爭租金。另卡多摩公司迄仍未返還系爭房屋，持續受有相當於租金之利益，致全體原告受損

害，並違反系爭租約㈠之約定，故伊等得依法請求卡多摩公司按月給付不當得利11萬元，暨依約請求卡多摩公司按月給付按租金2倍計算之違約金22萬元等情。爰依繼承之法律關係，併⑴依民法第767條第1項前段、第821條、第828條第2項規定，或民法第455條、第831條準用828條第3項規定，聲明擇一求為命：卡多摩公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及其他公同共有人全體；⑵依系爭租約㈠第3條、第9條第5項約定、民法第831條準用828條第3項規定，聲明求為命：卡多摩公司應給付143萬元，及自起訴狀繕本送達卡多摩公司之翌日（即109年10月14日）起至清償日止，按年息5%計算之利息予全體原告公同共有；⑶依民法第179條規定、系爭租約㈠第7條第4項約定、民法第831條準用828條第3項規定，聲明求為命：卡多摩公司應自109年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付33萬元予全體原告公同共有之判決，並願供擔保聲請宣告假執行。

2. 追加原告就訴之聲明並無補充，另補充陳述事實略以：卡多摩公司業於109年12月31日搬離系爭房屋，並於110年1月20日辦理點交，系爭房屋已經空很久。又卡多摩公司已給付吳詹美完系爭房屋自108年8月起至109年11月止租金總計176萬元，扣除卡多摩公司代扣之稅額及二代健保補充費後，實際給付吳詹美完共計155萬0,384元等語（見本院卷㈠第322、540至542、570至572頁）。

㈡反訴部分：

1. 原告陳述略以：卡多摩公司迄未遷讓交還系爭房屋予全體原告公同共有，亦積欠系爭租金尚未給付，其反訴請求返還系爭保證金，顯屬無據等語，資為抗辯。並聲明：卡多摩公司之訴及假執行之聲請均駁回。

2. 追加原告就答辯聲明並無補充，另補充陳述事實略同上㈠2.部分所示。

二、卡多摩公司則以：

㈠本訴部分：兩造於109年8月31日後就系爭房屋有不定期租賃

契約關係存在，伊繼續占有使用系爭房屋係屬合法。縱兩造無不定期租賃關係存在，吳秀雄之配偶吳詹美完亦為有權決定系爭房屋出租管理之人，伊基於與吳詹美完間於108年7月31日簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約㈡），亦屬有權占有。而伊業於109年12月31日自系爭房屋搬遷完畢，並於110年1月20日由追加原告點交完成，伊既已返還系爭房屋而非現占有人，自無從返還系爭房屋。又吳詹美完為有權受領系爭房屋租金之人，伊已給付系爭租金予吳詹美完，故已履行清償義務。再縱認吳詹美完無權決定出租管理事宜，伊亦為善意信賴吳詹美完有權出租，係善意占有，並非無法律上原因受有利益；縱認伊有不當得利，因伊已於109年12月31日搬遷，其計算期間應為109年9月1日至109年12月31日。另伊並無違約情形，且全體原告並無損失，不得請求違約金；縱認得請求違約金，亦顯屬過高。伊並得就已支付之系爭保證金及吳詹美完已受領自108年8月起至109年11月止之176萬元租金主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：全體原告之訴及其假執行之聲請均駁回，並願供擔保聲請宣告免為假執行。

㈡反訴部分：系爭租約㈠因租賃期限到期而成為不定期租賃契約，伊業於109年11月12日通知不再承租，並於109年12月31日搬離系爭房屋，至遲於110年1月20日已點交返還，而全體原告既為吳秀雄之繼承人，自應依約返還系爭保證金。又系爭租約㈠既已終止，全體原告即無繼續享有系爭保證金之權利，係無法律上原因受有利益，致伊受有30萬元之損害，亦應依法返還系爭保證金等情。爰依系爭租約㈠第4條約定、民法第179條規定及繼承之法律關係，聲明擇一求為命：全體原告應連帶給付伊30萬元，及加計自民事綜合辯論意旨暨反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息之判決，並願供擔保聲請宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第322、323、572、577頁）：

㈠卡多摩公司與吳秀雄於104年6月29日就吳秀雄所有系爭房屋簽訂系爭租約㈠，由卡多摩公司向吳秀雄承租系爭房屋，租

期自104年8月15日起至109年8月31日止，約定每月租金為10萬元，並自106年9月1日起調整為每月租金11萬元，卡多摩公司已交付系爭保證金。

㈡吳秀雄於108年5月30日死亡，吳順琳、吳佳恩、吳俊賢為吳秀雄之子女，吳詹美完為吳秀雄之配偶，為吳秀雄之全體繼承人。

㈢卡多摩公司已給付系爭房屋自104年8月15日起至108年7月31日止之租金予吳秀雄。

㈣卡多摩公司已給付吳詹美完系爭房屋自108年8月起至109年11月止租金總計176萬元，扣除卡多摩公司代扣之稅額及二代健保補充費後，實際給付吳詹美完共計155萬0,384元。

㈤兩造就110年1月1日至1月20日期間，若以原租金數額換算，換算金額為7萬0,968元不爭執。

四、本院之判斷：

㈠關於請求返還系爭房屋部分：

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。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。公同共有人之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。第821條規定，於公同共有準用之。公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。本節（即民法第三編物權第二章所有權第四節共有）規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之。繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第767條第1項前段、第455條前段、第821條、828條、第831條、第1148條第1項本文、第1151條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明定。

2.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固定有明文。惟民法第451 條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租賃屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院109年度台上字第899號判決意旨參照）。查系爭租約㈠第2條約定：「租賃期限：自民國104年8月15日起，至民國109年8月31日止」、第7條第4項約定：「本契約租賃期間屆滿後，非經雙方合意另訂新約，視為不再續租」（見本院卷㈠第36、37頁），足見於系爭租約㈠訂約之際，已訂明系爭租約㈠租賃期間屆滿後，「非經雙方合意另訂新約，視為不再續租」，而具體、明白表示系爭租約㈠租賃期滿後續租應另訂新約之意思，是依上說明，應認其已發生阻止續約之效力，尚無民法第451條關於租賃契約默示更新規定之適用。卡多摩公司辯稱系爭租約㈠已成為不定期限之租約云云（見本院卷㈡第34至36頁），尚非可採。

3.卡多摩公司雖執前詞辯稱其基於系爭租約㈡亦屬有權占有云云（見本院卷㈡第28頁），並舉訴外人即吳佳恩之配偶陳世峰與吳俊賢之LINE通訊軟體對話紀錄（下稱系爭對話紀錄）、吳俊賢陳述、系爭租約㈡、本院109年度家財訴字第15號裁定等為證。惟查：

⑴系爭對話紀錄雖顯示：「陳世峰：已經跟你提過了，順琳佳恩打一開始，根本沒有想錢，還找律師代書要將房子轉給媽。但爸精神狀態不好，所以辦不成」等字樣（見本院卷㈠第191、212頁），然此僅能說明原告於吳秀雄死亡前，曾欲協助將系爭房屋移轉予吳詹美完，但因吳秀雄精神狀態不佳故未辦成等情，尚難以此證明原告於吳秀雄死亡後，曾有授

權或同意吳詹美完出租管理系爭房屋，並以吳詹美完個人名義與卡多摩公司另訂新租約。至吳俊賢雖曾陳稱：「……系爭租約㈡是我跟媽媽跟被告簽，當初是吳順琳、吳佳恩也同意……」等語（見本院卷㈠第399、400頁），然其嗣已結稱：「……吳順琳、吳佳恩也都同意出租，只是對於租金要放哪裡有爭議，他們是主張要放在父親戶頭……」等語（見本院卷㈠第576頁），並提出未經全體原告簽章之租金分配切結書、系爭租約㈡等件為佐（詳見本院卷㈠第604至622頁），足見原告與追加原告間對於系爭房屋之租金分配相關事宜實仍存有爭議，則於此情況下，自難遽認原告確有授權或同意吳詹美完出租管理系爭房屋，並以吳詹美完個人名義另行簽訂系爭租約㈡內容之意思。

⑵又由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條本文固定有明文。惟此係以代理人雖無代理權，而因有可使第三人信其有代理權之正當理由，遂由法律課以授權人之責任者而言（最高法院84年度台上字第595號判決意旨參照）；並應以無代理權人以本人之名義與第三人為法律行為時，本人有無上開行為以為斷（最高法院108年度台上字第20號判決意旨參照）。查系爭租約㈡，係由吳詹美完以其個人名義出租予卡多摩公司，吳詹美完並未表明代理全體原告締約之意旨（見本院卷㈠第616至622頁），是依上說明，自不生表見代理之問題。卡多摩公司辯稱系爭租約㈡係吳詹美完代理全體原告所為之租約，原告應負表見代理授權人責任云云（見本院卷㈠第510至513頁），不無誤會。

⑶卡多摩公司雖另辯稱吳詹美完對吳秀雄有剩餘財產分配請求權，追加原告合計持有系爭房屋3/4之權利，已逾2/3，故追加原告應有權決定系爭房屋之出租及相關管理事宜云云（見本院卷㈠第508至510頁、卷㈡第31至34頁），並提出本院109年度家財訴字第15號裁定為證（見本院卷㈠第355、364

頁）。惟按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。第820條規定，於公同共有準用之，民法第820條第1項、第828條第2項固分別定有明文。然卡多摩公司所提上開裁定，僅能說明原告與吳詹美完等間尚另案涉有夫妻剩餘財產分配事件，且原告已提起上訴等情，則依其情形，吳詹美完對吳秀雄究有無剩餘財產分配請求權暨其具體內容為何？仍有未明。此外，卡多摩公司復未提出其他相當之證據，證明追加原告就系爭房屋確實有合計逾2/3之權利，則卡多摩公司此部分所辯，即難憑採。

⑷綜上，卡多摩公司執前詞辯稱其基於系爭租約㈡亦屬有權占有云云，並非可採。系爭租約㈠於109年8月31日既因租賃期限屆滿而消滅，且依現有卷證資料，全體原告亦未與卡多摩公司合意另訂新租約，則卡多摩公司自系爭租約㈠租賃期限屆滿後，對全體原告而言，即屬無權占有系爭房屋，應堪認定。

4.復按⑴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101年度台上字第1152號判決意旨參照）。⑵民法第821條但書所稱之利益，乃指客觀之法律上利益而言，至各共有人實際上曾否受有利益，或其主觀上有否行使回復共有物請求權之意思，原非所問（最高法院90年度台上字第2219號判決意旨參照）。⑶原告之權利保護要件是否具備，應以事實審最後言詞辯論終結時之狀態定之（最高法院84年度台上字第1590號判決意旨參照）。經查：

⑴全體原告乃系爭房屋之公同共有人，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈠㈡所示），且卡多摩公司自系爭租約㈠租賃期限屆滿後，對全體原告而言，屬無權占有系爭房屋，亦如前述，則依首揭規定及上開說明，系爭房屋各公同共有人，自得本於所有權之作用，為全體原告客觀之法律上利益，對卡

多摩公司為回復系爭房屋之請求。

⑵卡多摩公司陳稱：伊業於109年12月31日自系爭房屋搬遷完畢，並於110年1月20日由追加原告點交完成；系爭房屋之點交，係實現及滿足共有人之所有權，且係為共有人全體之利益為之等語（見本院卷㈠第500至502頁），業據其提出卡多摩嬰童館天母店點交清單（下稱系爭清單）及授權書等件為證（見本院卷㈠第360、361、540至542頁）。吳俊賢並已結稱：卡多摩公司是110年1月20日正式將系爭房屋點交返還全體原告，追加原告於110年1月20日當天所為的點交動作，是為了全體公同共有人的利益而為；追加原告是基於系爭房屋的返還請求權，為了全體公同共有人的利益請求卡多摩公司騰空交還系爭房屋予全體原告等語（見本院卷㈠第574至576頁），足徵追加原告於110年1月20日所為之點交，諒係本於其所有權之作用，為全體原告客觀之法律上利益，對卡多摩公司為回復系爭房屋之請求，且卡多摩公司亦係基此認知點交系爭房屋予追加原告而返還之。

⑶原告雖否認系爭清單之形式及實質真正，並泛稱系爭清單係臨訟始以倒填日期方式製作內容不實之文書云云（見本院卷㈡第7、8頁）。惟查，吳俊賢業結稱：系爭清單上簽名均為真正、記載內容都是真實等語（見本院卷㈠第573、574頁），且細觀系爭清單上所示「地下室樓梯右前方」之現場照片，亦與卡多摩公司前於110年1月28日所提原告未爭執之現場照片雷同（見本院卷㈠第190、210、361、541頁），是客觀上尚難認系爭清單非屬真正。此外，原告復未舉出其他相當之證據以實其說，是原告此部分主張，即難憑採。

⑷原告雖又稱：依系爭租約㈡所載，出租人係吳詹美完個人，而授權書亦係由出租人吳詹美完個人授權吳俊賢與卡多摩公司辦理房屋點交事宜，卡多摩公司係依系爭租約㈡辦理合意解除及點交房屋而與系爭租約㈠毫無干係云云（見本院卷㈡第8頁），並舉系爭租約㈡、系爭清單及授權書等件為證。然查，細觀系爭清單及授權書內容（見本院卷㈠第360、36

1、540至542頁），並未明載係針對系爭租約㈡辦理合意解除及點交，且其上除有「吳詹美完」之簽名外，尚有「吳俊賢個人（未表明代理意旨）」之簽名，暨以手寫方式記載：「押金部份，待官司判決釐清後歸還台灣卡多摩嬰童館（股）公司」等似與系爭租約㈠之押租保證金（即系爭保證金）相關之字樣，是自難認其與系爭租約㈠毫無干係。此外，原告復未舉出其他相當之證據以實其說，是原告此部分主張，亦難憑採。

⑸綜上，追加原告既已於110年1月20日本於其所有權之作用，為全體原告客觀之法律上利益，對卡多摩公司為回復系爭房屋之請求，且卡多摩公司亦已基此認知點交系爭房屋予追加原告而返還之，則於本件言詞辯論終結前，追加原告行使之前開請求權，實已達回復系爭房屋之目的，是全體原告再就系爭房屋行使本件請求權請求返還，依上說明，尚難認有理由。又卡多摩公司返還系爭房屋後，全體原告欲如何管理系爭房屋，此乃全體原告間內部之事，尚非卡多摩公司所得過問，如全體原告內部涉有爭議，自宜循相關程序謀求解決，併此敘明。

㈡關於請求給付租金部分：

1.按系爭租約㈠約定每月租金為10萬元，並自106年9月1日起調整為每月租金11萬元，此觀系爭租約㈠第3條、第9條第5項約定自明（見本院卷㈠第36、37頁，另參不爭執事項㈠所示）。又依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅，民法第309條第1項定有明文。再公同共有人受領公同共有債權之清償，應共同為之。未得全體公同共有人之同意，無由其中一人或數人單獨受領之權。債務人倘僅向其中一人清償，尚不生消滅債權之效力（最高法院105年度台上字第2358號判決意旨參照）。本件卡多摩公司雖已給付系爭房屋自108年8月起至109年11月止租金予吳詹美完（參不爭執事項㈣所示），惟此是否發生清償公同共有之系爭租金債權之效力，仍應視吳詹美完究否有

單獨受領之權為斷。

2.卡多摩公司雖辯稱吳詹美完為有權受領系爭房屋租金之人，其已給付系爭租金予吳詹美完，故已履行清償義務云云（見本院卷㈡第28頁）。惟查，本件尚難認原告於吳秀雄死亡後，確有授權或同意吳詹美完出租管理系爭房屋，並以吳詹美完個人名義另行簽訂系爭租約㈡內容之意思等情，業如前述，且卡多摩公司復未再舉出其他相當之證據，證明原告確已授權或同意吳詹美完立於系爭租約㈠出租人之地位，受領公同共有之系爭租金債權之清償，則依上說明，卡多摩公司縱曾向吳詹美完給付前開款項（參不爭執事項㈣所示），對全體原告而言，仍不生消滅系爭租金債權之效力。

3.按保證金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係終了，若承租人有欠租或其他債務不履行時，其所交付之保證金，無須當事人之意思表示，發生當然抵充之效力（最高法院90年度台上字第1432號判決意旨參照）。查系爭租約㈠第4條既約明：系爭保證金於終止租賃契約或租賃期間屆滿，卡多摩公司遷讓交還房屋並扣除卡多摩公司積欠之債務後，始無息返還（見本院卷㈠第36頁），則依上說明，系爭保證金於系爭租約㈠租賃期間屆滿而卡多摩公司仍積欠系爭租金時，即已發生當然抵充之效力。據此，卡多摩公司尚積欠系爭租約㈠之租金應為113萬元（計算式：143萬元－30萬元＝113萬元），全體原告自得依系爭租約㈠第3條、第9條第5項約定、民法第831條準用828條第3項規定及繼承之法律關係，請求卡多摩公司如數給付予全體原告公同共有。

㈢關於請求返還不當得利部分：

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（最高法院109年度台上字第2350號裁定意旨參照）。本件卡多摩公司於系爭租約㈠109年8月31日租賃期限屆滿而消滅後，對吳秀雄之全體繼承人即全

體原告而言，既屬無權占有系爭房屋，即係以侵害行為取得應歸屬全體原告權益內容之利益，致全體原告受有損害，而不具保有該利益之正當性。又卡多摩公司雖陳稱其已於109年12月31日搬遷云云，然其乃至110年1月20日始將系爭房屋點交返還等情，業如前述，則全體原告請求卡多摩公司返還自109年9月1日起至110年1月20日止（下稱系爭期間）相當於租金之不當得利，於法即無不合。

2. 卡多摩公司雖辯稱：縱認吳詹美完無權決定出租管理事宜，伊亦為善意信賴吳詹美完有權出租，係善意占有，並非無法律上原因受有利益云云（見本院卷㈡第28頁）。惟按所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號判決意旨參照）。查卡多摩公司早於108年10月29日即以存證信函通知吳詹美完其收到其他繼承人來信告知遺產歸屬尚待釐清（見本院卷㈠第170頁），且卡多摩公司亦不否認原告於系爭租約㈠109年8月31日租賃期限屆滿前，即以存證信函通知要求卡多摩公司應於系爭租約㈠屆至時遷離系爭房屋（見本院卷㈠第54至58頁、卷㈡第35、36頁），而細觀其內容，實亦已提及原告為系爭房屋共同繼承人、4位共同繼承人間未達成繼續出租之共識，並對系爭房屋仍有產權分割官司進行中等情，則卡多摩公司當至遲於109年8月31日前即知悉吳秀雄之全體繼承人（即全體原告）間就系爭房屋是否續租暨其產權等尚存有爭議，是依其情形，自難認卡多摩公司於系爭期間係善意占有系爭房屋。卡多摩公司此部分所辯，尚非可採。

3. 按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，

自不受土地法第97條規定之限制。又無權占有他人不動產，受有「占有」該不動產之利益，其應返還之價額應與客觀之租金相當，無權占有人閒置其實力支配之不動產，不影響其應返還價額之認定（最高法院111年度台上字第181號裁定意旨參照）。查系爭租約㈠已載明卡多摩公司承租系爭房屋係供營業之用（見本院卷㈠第36頁），且卡多摩公司亦自承其承租系爭房屋之目的係對外營業使用（見本院卷㈡第525頁），是本件尚無土地法第97條規定之適用。又系爭租約㈠自106年9月1日起調整租金為每月11萬元（參不爭執事項㈠所示），本院審酌系爭房屋之位置、工商業繁榮之程度、卡多摩公司利用房屋情形及所受利益等一切情狀，認卡多摩公司占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利，以每月11萬元計算為適當。另兩造亦不爭執自110年1月1日至1月20日期間，若以原租金數額換算，換算金額為7萬0,968元（參不爭執事項㈤所示），則依上說明，全體原告依民法第179條、第831條準用828條第3項規定及繼承之法律關係，請求卡多摩公司返還系爭期間相當於租金之不當得利計51萬0,968元（計算式：11萬元x4個月＋7萬0,968元＝51萬0,968元）予全體原告公同共有，應屬有據；至逾此範圍之請求，則非有理。

㈣關於請求給付違約金部分：

1.按系爭租約㈠約定卡多摩公司應於期滿或終止時，將系爭房屋遷讓交還，如不即時交還房屋，吳秀雄得向卡多摩公司請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣之日按房租2倍計算之違約金，此觀系爭租約㈠第7條第4項約定即明（見本院卷㈠第37頁）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益等為衡量標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院106年度台上字第1389

號判決意旨參照）。

2. 查系爭租約㈠於109年8月31日租賃期限屆滿而消滅後，卡多摩公司遲至110年1月20日始將系爭房屋點交返還而遷讓完竣，則其於系爭期間之違約行為，對吳秀雄之全體繼承人即全體原告而言，自屬受有損害。本院審酌全體原告業向卡多摩公司請求返還系爭租約㈠期滿後無權占有系爭房屋之相當於租金之不當得利如前，並考量全體原告內部間就系爭房屋之租賃相關事宜本即存有不同意見，且於110年1月20日前，對外亦未與卡多摩公司溝通系爭房屋之具體返還事宜，迨追加原告方面於110年1月20日依法對卡多摩公司為回復系爭房屋之請求並到場實際點交，卡多摩公司始遷讓交還系爭房屋等情，認全體原告再依約請求按系爭房屋租金2倍計算之違約金，顯有過高。另併審酌上開客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害，及卡多摩公司如能如期履行債務時，全體原告可享受之一切利益等全般情況，認本件之違約金應核減至15萬元為適當。據此，全體原告依系爭租約㈠第7條第4項約定、民法第831條準用828條第3項規定及繼承之法律關係，請求卡多摩公司給付系爭期間之違約金15萬元予全體原告公同共有，尚屬有據；至逾此範圍之請求，則難准許。

㈤關於抵銷抗辯及反訴請求返還系爭保證金部分：

1. 按系爭租約㈠約定系爭保證金於終止租賃契約或租賃期間屆滿，卡多摩公司遷讓交還房屋並扣除卡多摩公司積欠之債務後，由吳秀雄無息返還卡多摩公司，此觀系爭租約㈠第4條約定甚明（見本院卷㈠第36頁）。又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。二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第179條、第334條第1項亦分別定有明文。

2.查卡多摩公司已支付之系爭保證金，業因積欠系爭租約㈠之租金而發生當然抵充之效力，已如前述，是卡多摩公司自無從再就系爭保證金主張抵銷或請求依約返還，亦不生返還不當得利之問題。又卡多摩公司雖已給付系爭房屋自108年8月起至109年11月止租金予吳詹美完（參不爭執事項㈣所示），然此尚非依系爭租約㈠債之本旨之清償，亦如前述，縱卡多摩公司對吳詹美完個人另有相關債權存在，依上說明，卡多摩公司仍不得以之與全體原告公同共有之系爭租金債權抵銷。是卡多摩公司所為之抵銷抗辯及反訴請求返還系爭保證金等，均非可取。

五、本件結論：

㈠本訴部分：

全體原告依系爭租約㈠第3條、第9條第5項約定、民法第831條準用828條第3項規定及繼承之法律關係，求為命如主文第1項所示之判決（利息起算日見本院卷㈠第96、399、570頁；民法第229 條第2 項、第233 條第1 項本文、第203 條等規定參照）；依民法第179條規定、系爭租約㈠第7條第4項約定、民法第831條準用828條第3項規定及繼承之法律關係，求為命如主文第2項所示之判決，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈡反訴部分：

卡多摩公司依系爭租約㈠第4條約定、民法第179條規定及繼承之法律關係，請求全體原告連帶給付30萬元，及加計自民事綜合辯論意旨暨反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

六、關於假執行宣告部分：

㈠本訴部分：

全體原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至其敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。另卡多摩公司就全體原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執

行，經核合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

㈡反訴部分：

卡多摩公司之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

民事第四庭　法　官　林大為

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　1　　日

書記官　葉乙成