

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第498號

原告 康文貴
訴訟代理人 黃秀禎律師
蔡祁芳律師
被告 數位雲股份有限公司
法定代理人 黃柏盛
訴訟代理人 陳士綱律師
複代理人 謝旻翱律師
訴訟代理人 陳德弘律師
被告 陳鴻智

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告數位雲股份有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號一樓及地下室房屋回復原狀並遷讓返還予原告。

被告數位雲股份有限公司應給付原告如附表一編號(一)所示之金額。

被告數位雲股份有限公司及被告陳鴻智應連帶給付原告如附表一編號(二)所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用之負擔如附表二所示。

本判決第一項，於原告以如附表三之「原告應供擔保」欄所示為被告數位雲股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告數位雲股份有限公司如以如附表三之「被告應供反擔保」欄所示為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告於民國110年7月12日與被告數位雲股份有限公司（下稱被告公司）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓及地下室房屋（下

01 稱系爭房屋)出租予被告公司，兩造約定租賃期間為自民國
02 110年7月12日起至113年7月11日止，租金為第一年每月新台幣
03 幣(下同)3萬3,000元、第二年起每月3萬5,000元，被告陳
04 鴻智為連帶保證人，而被告公司代表人黃柏盛並表示系爭房
05 屋將作為公司經營網路拍賣業務使用，完全未提及要用於任
06 何宗教活動。詎於110年12月中旬，原告發現被告公司竟未
07 經原告之同意，擅自拆除、毀損系爭房屋1樓玻璃自動門及
08 牆面，並將系爭房屋交由名為「新港奉天宮北投金虎爺會」
09 (下稱北投金虎爺會)之宗教團體使用，而經查詢臺北市政
10 府民政局所架設之臺北市宗教查詢網站，北投金虎爺會屬
11 「未立案宗教場所」，其地址即為系爭房屋1樓，復查詢北
12 投金虎爺會Facebook粉絲專頁，北投金虎爺會非但於簡介頁
13 面明確記載系爭房屋1樓為其會址，並公開號召不特定人士
14 入會，更於系爭房屋1樓擺設神壇，公開邀集信徒至系爭房
15 屋參香拜訪，尤有甚者，北投金虎爺會竟於系爭房屋舉辦各
16 式宗教活動如安座大典、元宵節遶境、虎爺祝壽等，並於系
17 爭房屋前及周邊街道施放鞭炮、擊鼓敲鑼、舞獅、大聲吆
18 喝、燒金紙，嚴重侵害周邊住戶之居住安寧，被告公司還提
19 供系爭租約外第三人以系爭房屋為據點販賣北投金虎爺會周
20 邊商品及辣椒等商品。原告發現上開事實後，旋於110年12
21 月23日寄發存證信函(北投山腳郵局存證號碼000068)予被
22 告公司(於110年12月24日送達)，通知其行為已違反租約
23 及法律規定，聲明終止系爭租約，並要求被告公司於函到30
24 日內搬離系爭房屋並回復原狀；然被告公司竟委託律師於11
25 1年1月11日發函主張自承租不動產伊始，皆於合以系爭租約
26 之範圍內，本於善良管理人之注意義務為合理使用，並謂原
27 告之終止租約，洵屬無據等語云云；原告無法接受，遂再於
28 111年3月9日寄發存證信函(北投文化郵局存證號碼00001
29 7)予被告公司，重申系爭租約已終止，被告公司應立即搬
30 離系爭房屋並回復原狀，及賠償原告其擅自拆除系爭房屋之
31 玻璃自動門及牆面所造成之損害等語，並依法提起本件訴

01 訟，以保障原告合法權益。

02 二、本件被告公司未經原告同意，擅將系爭房屋之全部或一部份
03 出借、轉租、頂讓或以其他變相方法提供第三人使用，違反
04 系爭租約第10條及民法第443條規定，又未經原告同意即拆
05 除系爭房屋1樓玻璃自動門，違反系爭租約第11條，復未依
06 照與原告之約定方法為系爭房屋之使用，容任第三人將系爭
07 房屋作為宗教組織運作及宗教活動使用而非法使用，違反系
08 爭租約第12條及民法第438條規定，原告業以上開存證信函
09 之送達合法終止租約。為此，爰依系爭租約第17條、民法第
10 455條前段、第767條第1項前、中段、第179條規定，請求被
11 告公司將系爭房屋回復原狀及遷讓返還予原告，並請求被告
12 公司給付無權占有系爭房屋期間相當於租金之不當得利，及
13 依系爭租約第11、15、16條及民法第432、433條規定，請求
14 被告公司及被告陳鴻智連帶賠償原告共23萬8,650元（包括
15 系爭房屋之玻璃自動門遭拆除之回復原狀費用11萬8,650
16 元、原告支出之律師費用12萬元），並加計法定遲延利息。

17 三、聲明：

18 (一)、被告公司應將系爭房屋回復原狀並遷讓返還原告。

19 (二)、被告公司應自111年3月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
20 按月於當月12日給付原告3萬3,000元，及各該給付期限屆滿
21 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；如被告公司未於
22 111年7月12日前遷讓返還系爭房屋，則其自111年7月12日起
23 至遷讓返還系爭房屋之日止，應按月於當月12日給付原告3
24 萬5,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年
25 息5%計算之利息。

26 (三)、被告公司及被告陳鴻智應連帶給付原告23萬8,650元，及自
27 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 (四)、第一項聲明，原告願供現金或等值之銀行可轉讓定期存單為
29 擔保，請准宣告假執行。

30 貳、被告辯稱：

31 一、原告主張終止兩造租約，並於系爭租約終止後依民法第455

01 條、第179條、第767條等規定為主張云云，惟原告主張終止
02 系爭租約並未符合相關規範，自無理由。蓋：(一)被告公司並
03 未將系爭租賃物另行提供予第三人使用，原告以系爭租約第
04 10條、第17條及民法第443條規定終止租約，並非合法：被
05 北投金虎爺會僅為被告公司之自發性內部聚會而屬被告之一
06 部，自非係他人，且非法律上之權利主體，而被告公司亦未
07 將系爭房屋轉租予北投金虎爺會使用，兩者間並無租金之給
08 付；系爭租約關於「變相由他人使用」之禁止約定，係陷於
09 類似轉租之情形，北投金虎爺會如前述本屬被告公司之一
10 部，作為其內部自發性之聚會，並未脫離被告之掌握，被告
11 亦無與北投金虎爺會增添何種法律關係，並非蓄意破壞兩造
12 間信賴關係，未使兩造間原本之租賃關係趨於複雜、不安，
13 自非原欲約定系爭租約第10條之態樣；(二)被告公司拆卸系爭
14 房屋1樓玻璃自動門之行為，並非系爭租約所載「改裝設
15 施」，未違反系爭租約第11條，原告終止租約不合法：所謂
16 「改裝設施」應探求相關法令進行解釋，如「建築物室內裝
17 修管理辦法」第3條等，應認於進行結構性變更時，始符合
18 租約第11條「改裝設施」之範疇，而拆卸系爭房屋1樓玻璃
19 自動門之行為，並未影響系爭房屋之結構，或與其他須經許
20 可之室內裝修項目相類，應屬承租人之合理使用收益範圍；
21 (三)被告公司並無違反民法第438條及系爭租約第12條，原告
22 主張依系爭租約第17條終止租約，並非合法：兩造就系爭租
23 賃物本無約定之使用方式，且被告公司亦作為公司設址辦公
24 用；又縱使北投金虎爺會曾經臺北市政府民政局認定屬於
25 「未立案宗教場所」，此一狀態並非即表示違反「房屋不得
26 供非法使用而影響公共安全」；況北投金虎爺會於111年4月
27 8日經臺北市北投區公所等機關現場會勘，並無違反臺北市
28 土地使用分區管制規則之情事存在，且依最新搜尋臺北市民
29 政局之未登記宗教場所之網頁，亦已無北投金虎爺會。

30 二、被告無須負擔原告主張之11萬8,650元及12萬元損害賠償：
31 被告如前述僅係暫時拆卸原本位於門口之落地窗，該落地窗

01 本屬可拆卸之家居設備、與建物間未具不可分割性，並無破
02 壞租賃物之建築結構、未導致租賃物之毀損或滅失，非屬系
03 爭租約第11條所稱之「改裝行為」，並無違反民法第432、4
04 33條規定之情形；又原告稱被告應負擔律師費用12萬元部
05 分，因被告並無違反系爭租約第10條、第11條、第12條，且
06 系爭租約亦尚未經合法終止，非是被告拒不回復原狀並遷讓
07 返還，實則系爭租約仍合法存續，被告依舊定期繳交租金，
08 不得僅依原告自欲訟爭而使被告承擔此不合理之律師費用。

09 三、聲明：

10 (一)、原告之訴駁回。

11 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 參、得心證之理由：

13 一、查原告為系爭房屋之所有人，於110年7月12日與被告公司簽
14 訂系爭租約而出租系爭房屋，原約定租賃期間為自110年7月
15 12日起至113年7月11日止，租金為第一年每月3萬3,000元、
16 第二年起每月3萬5,000元，被告陳鴻智為連帶保證人；又原
17 告曾於110年12月23日寄發存證信函（經被告公司於110年1
18 2月24日收受）、於111年3月9日寄發存證信函予被告公
19 司等情，有系爭房屋之建物登記謄本、系爭租約、原告所寄
20 發之存證信函等件（見本院卷第26至28、36至42、78至82、
21 90至92頁）可稽，且為被告所不爭執，此部分堪信為真。

22 二、又原告主張被告公司未經原告之同意，擅自將系爭房屋提供
23 予第三人使用，及未經原告同意即拆除系爭房屋1樓玻璃自
24 動門，及未依與原告約定方法為系爭房屋之使用、容任第三
25 人將系爭房屋為非法使用等之違約情事，原告業於110年12
26 月23日寄發存證信函合法終止租約，並於111年3月9日再次
27 寄發存證信函重申租約已終止，而依系爭租約第17條及民法
28 第455條前段、第767條第1項前、中段、第179條規定，請求
29 被告公司將系爭房屋回復原狀並遷讓返還予原告，及請求被
30 告公司給付無權占有系爭房屋期間相當於租金之不當得利；
31 及依系爭租約第11、15、16條及民法第432、433條規定，請

01 求被告公司及被告陳鴻智連帶賠償原告23萬8,650元（包括
02 系爭房屋之玻璃自動門遭拆除之回復原狀費用11萬8,650
03 元、原告支出之律師費用12萬元），並加計法定遲延利息等
04 情，為被告否認，辯以：原告主張終止租約均屬無據，其請
05 求被告公司將系爭房屋騰空回復原狀並遷讓返還予原告、給
06 付相當於租金之不當得利，及請求被告負損害賠償責任，均
07 無理由等語。本件兩造之爭點為：系爭租約是否經原告合法
08 終止？原告之請求得否准許？

09 三、經查：

10 (一)、被告公司有未經原告之同意，擅自將系爭房屋提供予他人使
11 用、擅自改裝系爭房屋設施之行為，業經原告於110年12月2
12 3日寄發之存證信函而合法終止租約在案：

13 1、按系爭租約第10條約定「乙方（即被告公司）未經甲方（即
14 原告）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、
15 轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」。本件系
16 爭租約之當事人為原告與被告公司，如被告公司有未經原告
17 之同意，擅自將系爭房屋提供予被告公司以外之他人使用，
18 而致破壞系爭租約之租、賃雙方間信賴關係，即屬違反系爭
19 租約第10條，至該他人係個人、法人或為何種性質之主體，
20 則非所問。查：

21 (1)、原告主張被告公司未得其之同意，擅自將系爭房屋提供予第
22 三人北投金虎爺會使用乙情，業據原告提出北投金虎爺會Fa
23 cebook粉絲專頁，於①介紹頁面記載會址在系爭房屋1樓、
24 係「宗教團體、文化禮品店」，且載有「號召大家一起來加
25 入我們北投金虎爺團隊...」、「大家一起為虎爺公服務，
26 只要有心都可以加入...」等語（見本院卷第46至47頁）；
27 ②110年10月至12月份之貼文相片，顯示在系爭房屋之1樓
28 （對外玻璃自動大門已拆卸）擺設神壇、神壇、神像、香
29 爐、供桌、祭品、信徒贊助芳名錄，及在房屋內、外圍街道
30 舉辦宗教活動如安座大典等，並施放鞭炮、擊鼓敲鑼、舞
31 獅、燒金紙等，且於貼文文字載有黃柏盛係執行長、陳鴻智

01 係監事、另有其他副會長及副總幹事等幹部，於留言文字亦
02 載有邀請信徒至系爭房屋參香拜訪等情（見本院卷第48至6
03 4、74至76頁）；③110年10月30日回駕安座直播影片之截圖
04 相片，顯示活動參與人員均穿著其上寫著「財團法人新港奉
05 天宮 北投金虎爺會」的服裝，且於留言文字載有對於系爭
06 房屋附近住戶的留言回覆稱「歡迎有空來找虎爺公聊天」等
07 情（見本院卷第226頁）可稽。據上，堪認北投金虎爺會係
08 有相當組織之宗教團體，經常舉辦大型宗教活動，且對外開
09 放、召募不特定信眾加入，與一般個人家庭式祭祀顯有不
10 同。被告公司辯稱上情僅係該公司之負責人黃柏盛因個人信
11 仰所為家庭式祭祀、或係被告公司自發性之內部聚會，而謂
12 北投金虎爺會為被告公司之一部云云，洵無可採。

13 (2)、被告公司另辯稱：依公司登記資料所示，被告公司之所營事
14 業包含批發業、零售業等，而被告公司實際上確有在系爭房
15 屋經營網路拍賣業務、販賣商品以獲取利潤之經營行為，例
16 如於「蝦皮購物」APP上販售北港奉天宮金虎爺周邊商品、
17 「二千金辣椒醬」之品牌辣椒醬等商品云云，惟查：被告提
18 出之販售商品網頁（見本院卷第306至316頁），全然未顯示
19 與被告公司之關聯，無從認係被告公司之經營行為；且此節
20 亦無從據以推論被告公司無將系爭房屋提供予系爭租約之
21 租、賃雙方以外之第三人北投金虎爺會為宗教活動使用之情
22 事，自無可採。復核諸北投金虎爺會如前述經常舉辦大型宗
23 教活動，且對外開放、召募不特定信眾加入，致使系爭房屋
24 之出入人員複雜，則被告公司自有破壞系爭租約之租、賃雙
25 方間之信賴關係，而違反系爭租約第10條之約定。

26 2、次按系爭租約第11條約定「房屋有改裝設施之必要時，乙方
27 （即被告公司）取得甲方（即原告）之同意後得自行裝設，
28 但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原
29 狀。」。本件原告與被告公司訂立系爭租約時，系爭房屋之
30 1樓裝設有整面落地玻璃自動大門乙情，有系爭房屋於110
31 年7月12日出租前之相片可考，且為被告所不爭執（見本院

卷第246、248、299頁），而核諸該玻璃自動門乃裝設於系爭房屋1樓整個對外門戶之所在位置，具有隔離區分內外、防止閒人進入等功能，屬系爭房屋之主要設施及重要外觀，如被告公司未經原告同意，而有擅為拆卸、變造、加裝等改裝行為，即屬違反系爭租約第11條之約定。查：

(1)、被告公司向原告承租後，系爭房屋1樓原裝設之玻璃自動門確經拆卸，供北投金虎爺會之幹部及不特定信眾出入、參香拜訪、舉辦宗教活動等情，有前述原告提出之北投金虎爺會Facebook粉絲專頁於110年10月至12月份之貼文相片（見本院卷第48至64、74至76頁）可稽，而被告公司並未舉證該玻璃自動門之拆卸業經原告同意，自有擅自改裝設施之情事。

(2)、被告公司另辯稱：被告僅係拆卸原本位於門口之落地窗，該落地窗本屬可拆卸之家居設備，且後來也已經復原了云云。

惟查：卷附被告提出之臺北市○○區○○000 ○0 ○0 ○○○○○000○0 ○0 ○○○○市○○區○○路000號宮廟（北投金虎爺會）未登記及距離100公尺內有設置公立學校，疑違反土地使用分區管制規定案現場會勘紀錄（含會勘地點相片）」，固顯示系爭房屋1樓之對外門戶位置業經裝上落地玻璃自動門，其上並貼有「數位雲股份有限公司」、「數位雲公司不是公共空間，沒有邀請勿進」等告示牌，且會勘紀錄記載在場北投金虎爺會人員稱「自己的信仰，不開放門禁，配合相關單位的政令宣導」等語、會勘結論為「場所方已改善，該場所於會勘後解除列管」等語（見本院卷第156至176頁），然觀諸該會勘地點相片所示之系爭房屋1樓裝設之落地玻璃自動門（見本院卷第162、164頁），與系爭房屋出租前相片所示之落地玻璃自動門（見本院卷第246、248頁），其型式顯有不同，難認被告公司已回復出租前之原狀；況此節係原告於110年12月23日寄發存證信函主張終止系爭租約後之事，亦無從據以認定被告公司於原告主張終止前並無違反系爭租約第11條之情事。

3、準此，被告公司有未經原告之同意，擅自將系爭房屋提供予

01 他人使用而違反系爭租約第10條，及擅自改裝系爭房屋設施
02 而違反系爭租約第11條之情事，洵屬明確。至於本件原告另
03 主張被告公司尚有未依與原告之約定方法為系爭房屋之使
04 用、容任第三人將系爭房屋為非法使用，而有違反系爭租約
05 第12條、民法第438條規定部分：按承租人應依約定方法，
06 為租賃物之使用、收益，民法第438條第1項前段定有明文，
07 查原告主張被告公司代表人黃柏盛於系爭租約簽訂時，曾向
08 原告表示被告公司將使用系爭房屋經營網路拍賣業務，原告
09 因此同意出租系爭房屋予被告公司云云，為被告公司所否
10 認，而核諸系爭租約並未記載租、賃雙方有特別約定系爭房
11 屋之使用方法，是原告主張被告公司尚有未依與原告之約定
12 方法使用系爭房屋之違約情事，難認有據；又按系爭租約第
13 12條約定「房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安
14 全。」（見本院卷第38頁），此所謂「非法使用」，應指系
15 爭房屋之使用方式構成犯罪或有直接危害公共利益之情事，
16 而不包括單純違反行政管制規定之情形，查原告指稱被告公
17 司將系爭房屋提供北投金虎爺會作為未立案宗教場所使用、
18 違反土地使用分區管制規定等情，僅屬違反行政管制規定，
19 又原告指稱被告公司將系爭房屋提供北投金虎爺會擺放香爐
20 及燒金爐將致生火災等公共危險云云，僅屬推論之詞，是本
21 件原告主張被告公司尚有將系爭房屋為非法使用之違約情
22 事，洵屬無據；上情不構成被告公司之違約事由，併為敘
23 明。

24 4、繼按系爭租約第17條約定「甲（即原告）乙（即被告公司）
25 丙（即連帶保證人被告陳鴻智）各方遵守本契約各條項之規
26 定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此
27 乙方所受之損失甲方概不負責。」（見本院卷第40頁）。本
28 件被告公司有未經原告之同意，擅自將系爭房屋提供予他人
29 使用而違反系爭租約第10條，及擅自改裝系爭房屋設施而違
30 反系爭租約第11條之情事，業經前述認定，依系爭租約第17
31 條約定，原告得隨時主張行使終止權。而原告業於110年12

01 月23日寄發被告公司之存證信函中，記載其發現系爭房屋遭
02 擅設神壇、名為「新港奉天宮北投金虎爺會」，且有未經其
03 同意而私自拆除大門等情，嚴重違反租約，其自有權終止租
04 約，並限被告公司於函到30日內搬離及恢復原狀等語，而經
05 被告公司於110 年12月24日收受（見本院卷第78至82頁），
06 嗣被告公司亦於111年1月11日委請律師回函稱：出租人康文
07 貴先生僅因上情逕以存證信函向本公司為終止租約之意思表
08 示，洵屬無據等語（見本院卷第84至88頁），堪認原告已以
09 上述存證信函明確表達終止系爭租約之意甚明。從而，系爭
10 租約業經原告於110年12月23日寄發之存證信函合法行使終
11 止權，而於被告公司110 年12月24日收受時發生終止效力。

12 (二)、關於本件原告之請求得否准許：

13 1、原告聲明第一項主張依系爭租約第17條及民法第455條前
14 段、第767條第1項前、中段、第179條規定，請求被告公司
15 將系爭房屋回復原狀並遷讓返還予原告，及請求被告公司給
16 付無權占有系爭房屋期間相當於租金之不當得利，且加計法
17 定遲延利息部分：

18 (1)、按系爭租約第17條約定被告公司如有違背系爭租約各條項規
19 定時，原告得隨時解約收回房屋（見本院卷第40頁）；承租
20 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，租賃物有生產力者，
21 並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455 條亦有明
22 文。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
23 還之，民法第767 條第1 項前段定有明文；租約終止後，出
24 租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出
25 租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權
26 占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年度台上字
27 第801 號判決意旨參照）。查系爭租約業經原告寄發存證信
28 函合法行使終止權，而於被告公司110 年12月24日收受時發
29 生終止效力，則原告依上開規定，請求被告將系爭房屋騰空
30 回復原狀並遷讓返還予原告，洵屬有據。

31 (2)、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，為民法第179 條所明定；又無權占有他人房地，可能
02 獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判
03 決意旨參照）。查：①系爭租約經原告合法行使終止權，而
04 於110 年12月24日發生終止效力後，被告公司已無繼續占有
05 系爭房屋之正當權源，依民法不當得利規定，應返還所獲相
06 當於租金之利益；又系爭租約原約定租賃期間為自110年7月
07 12日起至113年7月11日止，租金為第一年（即自110 年7 月
08 12日至111年7 月11日）每月3萬3,000元，第二年（即自111
09 年7 月12日）起為每月3萬5,000元，則被告公司應返還原告
10 之相當於租金之利益，當得依此計算；至被告公司雖辯稱其
11 有按月支付上開金額迄今云云，惟被告公司主張其付款之原
12 因係支付系爭房屋「租金」，且有被告公司於所提出之匯款
13 紀錄上自行註記付款原因為「房租」（見本院卷第127、181
14 至186、414至420頁）可稽，然被告公司應支付原告之金額
15 係相當於租金之不當得利而非房租，自難依此認被告公司已
16 履行債務；②復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租
17 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
18 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法
19 院87年度台上字第1631號判決意旨參照），查被告公司依系
20 爭租約第5條之約定繳交押租金6萬6,000元（見本院卷第36
21 頁），依法得抵充本件原告聲明請求「被告公司自111年3月
22 12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於當月12日給付原
23 告3萬3,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按
24 年息5%計算之利息；如被告公司未於111年7月12日前遷讓返
25 還系爭房屋，則自111年7月12日起至遷讓返還系爭房屋之日
26 止，按月於當月12日給付原告3萬5,000元，及各該給付期限
27 屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」當中先到期
28 之2 個月相當於租金之不當得利，又被告公司並未於111年7
29 月12日前遷讓返還系爭房屋，是本件原告尚得請求被告公司
30 給付之相當於租金之不當得利應為「自111年5 月12日起至
31 遷讓返還系爭房屋之日止，按月於當月12日給付原告3萬3,0

00元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自111年7月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於當月12日給付原告3萬5,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，逾此範圍則屬無據。

2、原告聲明第二項主張依系爭租約第11、15、16條及民法第432、433條規定，請求被告公司及被告陳鴻智連帶賠償原告23萬8,650元（包括系爭房屋之玻璃自動門遭拆除之回復原狀費用11萬8,650元、原告支出之律師費用12萬元），且加計法定遲延利息部分：

- (1)、按系爭租約第11條約定「房屋有改裝施設之必要時，乙方（即被告公司）取得甲方（即原告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」，又系爭租約第15條約定「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」、系爭租約第16條約定「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，丙方（即連帶保證人被告陳鴻智）應連帶負賠償損害責任，並願拋棄先訴抗辯權」（見本院卷第38、40頁）。
- (2)、查被告公司有擅自改裝系爭房屋之必要設施即落地玻璃自動門，而違反系爭租約第11條之情事，且迄未回復出租前之原狀，業如前述，而該落地玻璃自動門之預估回復原狀費用為11萬8,650元，有原告提出之估價單（見本院卷第98頁）可稽；又系爭租約經原告合法行使終止權而於110年12月24日發生終止效力後，被告公司迄今未將系爭房屋遷讓返還原告並回復原狀，原告因而委請律師提起本件訴訟以求救濟，支出12萬元律師費乙情，亦有原告提出之轉帳證明及收據（見本院卷第100、250至256頁）可考；則原告依上開規定，請求被告公司與連帶保證人被告陳鴻智就以上共計23萬8,650元負連帶損害賠償責任，及加計自起訴狀繕本送達翌日即111年4月12日起至清償日止，按法定年息5%計算之利息，洵

屬有據。

四、從而，原告提起本件訴訟，於請求「(一)被告公司應將系爭房屋回復原狀並遷讓返還予原告；(二)被告公司應自111年5月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於當月12日給付原告3萬3,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自111年7月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於當月12日給付原告3萬5,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告公司及被告陳鴻智應連帶給付原告23萬8,650元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（即如主文第一至三項所示）之範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件主文第一項（即原告聲明第一項）部分，兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 孫曉青

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 11 月 30 日
書記官 曾琬真

附表一（被告應給付之金額）：

編 號	應給付金額
-----	-------

01

(一)	被告數位雲股份有限公司應自民國111年5月12日起至遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓及地下室房屋之日止，按月於當月12日給付原告新台幣3萬3,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國111年7月12日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月於當月12日給付原告新台幣3萬5,000元，及各該給付期限屆滿翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
(二)	被告數位雲股份有限公司及被告陳鴻智應連帶給付原告新台幣23萬8,650元，及自民國111年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 附表二（訴訟費用之負擔比例）：

03

被告數位雲股份有限公司	負擔95/100
被告數位雲股份有限公司、 被告陳鴻智	連帶負擔5/100

04 附表三（主文第一項之擔保及反擔保）：

05

原告應供擔保	被告應供反擔保
新台幣146萬元，或等值 之銀行可轉讓定期存單	新台幣437萬8,238元