

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1429號

原告 辜文玲

訴訟代理人 時國煒

張晨曄

被告 偉世國際貿易有限公司

兼法定代理

人 王子 (Dennis Prince Nwazulu)

共同

訴訟代理人 何治民

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告偉世國際貿易有限公司應自臺北市○○區○○段○○段○○○○○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○號四樓騰空遷讓返還原告。

二、被告偉世國際貿易有限公司、王子 (Dennis Prince Nwazulu) 應連帶給付原告新臺幣壹拾柒萬伍仟伍佰玖拾陸元，及自民國一一二年八月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告偉世國際貿易有限公司、王子 (Dennis Prince Nwazulu) 應自民國一一二年四月十一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣參萬肆仟壹佰參拾參元。

四、訴訟費用由被告偉世國際貿易有限公司、王子 (Dennis Prince Nwazulu) 連帶負擔。

五、本判決主文第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬玖仟玖佰參拾陸元為被告偉世國際貿易有限公司供擔保，得假執行。但被告偉世國際貿易有限公司如以新臺幣貳佰萬玖仟捌佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決主文第二項於原告以新臺幣伍萬捌仟伍佰參拾貳元為

01 被告偉世國際貿易有限公司、王子（Dennis Prince Nwazul
02 u）供擔保，得假執行。但被告偉世國際貿易有限公司、王
03 子（Dennis Prince Nwazulu）如以新臺幣壹拾柒萬伍仟伍
04 佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 七、本判決主文第三項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付
06 各以新臺幣壹萬壹仟參佰柒拾捌元為被告偉世國際貿易有限
07 公司、王子（Dennis Prince Nwazulu）供擔保後，得假執
08 行。但被告偉世國際貿易有限公司、王子（Dennis Prince
09 Nwazulu）如就各期給付各以新臺幣參萬肆仟壹佰參拾參元
10 為原告預供擔保，得免為假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序部分

13 一、按民事事件具涉外因素，即法律關係涉及外國人、外國地或
14 同時與二者發生關聯者，即屬涉外民事事件，有涉外民事法
15 律適用法之適用。經查，被告王子（Dennis Prince Nwazul
16 u，下稱王子）為美國人民，有被告之居留證影本在卷可稽
17 （見本院卷第120頁），職此，本件訴訟屬涉外民事事件，
18 應適用涉外民事法律適用法，以定國際管轄權及準據法。

19 二、次按涉外民事事件之國際管轄權歸屬，涉外民事法律適用法
20 固未明文規定，惟受訴法院尚非不得就具體情事，類推適用
21 國內法之相關規定，以定其訴訟之管轄（最高法院104年度
22 台抗字第1004號裁定意旨參照）。因不動產之物權或其分割
23 或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，為民事訴訟
24 法第10條第1項所明定。經核，本件原告依民法第767 條第1
25 項前段規定請求被告偉世國際貿易有限公司（下稱偉世公
26 司）騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000
27 號4樓房屋（下稱系爭房屋），及依兩造間所訂立之房屋租
28 賃契約書（下稱系爭租賃契約）及因使用系爭房屋所生不當
29 得利請求權，屬因不動產物權及其他因不動產而涉訟，類推
30 適用民事訴訟法第10條第1項及第2項規定，應由我國法院即
31 本院為管轄。

01 三、另按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意
02 思定其應適用之法律。當事人無明示之意思或其明示之意思
03 依所定應適用之法律無效時，依關係最切之法律。法律行為
04 所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當
05 事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動
06 產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律；關
07 於由不當得利而生之債，依其利益之受領地法。但不當得利
08 係因給付而發生者，依該給付所由發生之法律關係所應適用
09 之法律；關於物權依物之所在地法，涉外民事法律適用法第
10 20條、第24條、38條定有明文。查，原告主張所有物返還請
11 求權、租賃契約、不當得利之法律關係，惟當事人未有合意
12 之準據法，因系爭房屋位於我國，不當得利受領地在我國，
13 且租賃契約亦於我國簽訂，其關係最切之法律應為我國法，
14 依上開規定，應均以我國法為準據法。

15 貳、實體部分

16 一、原告主張：

17 (一)被告偉世公司於民國111年4月11日與原告簽訂系爭租賃契
18 約，約定承租原告所有之系爭房屋，租期一年，自111年4月
19 11日起至112年4月10日止，月租金新臺幣（下同）3萬4,133
20 元（含約定應由被告負擔之租賃所得稅3,413元、補充保費7
21 20元），水電及管理費用另計，並由被告王子擔任連帶保證
22 人。

23 (二)詎料，被告偉世公司僅於111年4月至11月每月繳納租金3萬
24 元，共計繳付24萬元，自同年12月起即全未繳付，計至112
25 年4月10日系爭租賃契約期滿止，合計欠繳租金16萬9,596
26 元，及管理費6,000元，而被告偉世公司於租約期滿後，迄
27 今仍未返還系爭房屋，每月受有相當於租金之利益，致原告
28 每月受有相當於租金之損害，為此依系爭租賃契約法律關
29 係、民法第767條第1項、第179條規定提起本訴等語，並聲
30 明如主文第一至三項所示。

31 二、被告則以：我們是一直沒繳房租，老闆（即被告王子）從去

01 年0月出國做生意還沒回來，我們11月底可以搬出去，並結
02 清欠的錢等語。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張之事實業據其提出與所述相符之系爭租賃契約、南
05 港昆陽郵局存證號碼000060存證信函、金融存摺內頁明細等
06 件為證，且為被告所不爭執（見本院卷第119頁筆錄），自
07 堪信為真實。

08 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
09 民法第767條第1項前段定有明文。查系爭租賃契約第2條第1
10 項約定租賃期間：「自民國111年4月11日起至民國112年4月
11 10日止共計12個月。」是於112年4月10日系爭租賃契約期間
12 屆滿後，被告偉世公司即無正當繼續使用系爭房屋之事由，
13 而屬無權占有，又原告為系爭房屋之所有權人，其依民法第
14 767條第1項前段規定，請求被告偉世公司遷讓返還系爭房
15 屋，洵屬有據。

16 (三)又查系爭租約第3條及第7條約定每月租金為3萬4,133元，房
17 屋租賃稅10%（3,413元）及二代健保補充保費（720元）由
18 乙方負責繳納，水、電、瓦斯費及管理費均由被告偉世公司
19 自行負擔，而原告主張被告僅於111年4月至同年11月每月繳
20 付租金3萬元，共計24萬元，尚積欠111年12月至112年4月之
21 租金合計16萬9,596元（計算式：34,133×12－240,000＝16
22 9,596），及未繳付111年11月至112年4月，每月1,000元之
23 管理費，合計6,000元，是原告依系爭租約第3條及第7條約
24 定請求被告連帶給付原告17萬5,596元，應有理由。

25 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求
27 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
28 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
29 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
30 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
31 年台上字第1695號裁判意旨參照）。被告偉世公司自系爭租

01 賃契約期間屆滿之翌日即112年4月11日起無權占有系爭房屋
02 迄今，則其無法律上之原因，而受有占有使用系爭房屋之利
03 益，致原告受有損害，自應返還其利益。查系爭租賃契約第
04 3條約定系爭房屋之租金為每月3萬4,133元，堪認被告無權
05 占用系爭房屋所得之利益，即為每月3萬4,133元。是原告依
06 不當得利規定，請求被告自112年4月11日起至騰空遷讓返還
07 系爭房屋予原告之日止，按月給付相當於租金之不當得利3
08 萬4,133元，應屬有據。

09 (五)次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
13 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
14 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
15 者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1
16 項前段、第203條分別定有明文。原告就已積欠之租金總額
17 部分，請求自起訴狀繕本送達即112年8月28日（112年8月18
18 日寄存送達於臺北市政府警察局南港分局同德派出所，於同
19 月28日發生送達效力，見本院卷第68頁送達證書）之翌日起
20 至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，即
21 無不合。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租賃契約第
23 3條、第7條約定及不當得利法律關係，請求被告偉世公司將
24 系爭房屋騰空返還予原告及請求被告2人連帶給付17萬5,596
25 元，並自112年8月29日起至清償日止，按週年利率百分之五
26 計算之利息，暨自112年4月11日起至遷讓返還系爭房屋之日
27 止，按月連帶給付原告3萬4,133元，為有理由，應予准許。

28 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就原告勝訴部分，經
29 核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，本院
30 並定被告2人以相當金額供擔保後，得免為假執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

書記官 潘 盈 筠