

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第1183號

原告 英屬維京群島商海陸物流方案有限公司台灣分公司

法定代理人 李玉生

訴訟代理人 王定宇

被告 維特實業股份有限公司

法定代理人 黃佩琳

被告 兆兆鑫發明總部事業有限公司

法定代理人 楊慧琄

訴訟代理人 簡玥慧

被告 珈安國際有限公司

法定代理人 詹勝凱

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國111年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告維特實業股份有限公司應給付原告新臺幣512萬0,096元，其中新臺幣430萬1,500元自民國111年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其餘自民國111年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告維特實業股份有限公司應給付原告新臺幣120萬0,500元，及自民國111年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告兆兆鑫發明總部事業有限公司應給付原告新臺幣8萬4,460元，及自民國111年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如被告兆兆鑫發明總部事業有限公司已為全部給付或一部之給付者，被告維特實業股份有限公司就其給付範圍內，在主文第二項部分免給付之義務。

01 被告珈安國際有限公司應給付原告新臺幣12萬0,988元，及自民
02 國111年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如
03 被告珈安國際有限公司已為全部給付或一部之給付者，被告維特
04 實業股份有限公司就其給付範圍內，在主文第二項部分免給付之
05 義務。

06 原告其餘之訴駁回。

07 訴訟費用新臺幣6萬5,647元應由被告維特實業股份有限公司負擔
08 10分之9，其餘由被告珈安國際有限公司、被告兆兆鑫發明總部
09 事業有限公司負擔。

10 本判決原告勝訴部分得假執行。

11 原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由要領

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
14 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。原告於判決確定
15 前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第255條第1項第3
16 款、第262條第1項分別定有明文。查本件原告於本院審理中
17 撤回對被告返還不動產之請求，並擴張訴之聲明：(一)被告兆
18 兆鑫公司應給付原告新臺幣（下同）8萬4,460元，及自民國
19 111年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
20 (二)被告珈安公司應給付原告12萬0,988元，及自111年6月28
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告維特
22 公司應給付原告632萬0,596元，及自111年6月28日起至清償
23 日止，按週年利率5%計算之利息。經核，原告所為之撤回
24 及擴張，合於上開規定，應予准許。

25 二、原告主張：

26 (一)原告所有門牌號碼臺北市○○路0段00號4樓、4樓之1、4樓
27 之2、4樓之4房屋（下稱系爭不動產）於109年1月1日出租予
28 被告維特實業股份有限公司（下稱維特公司），並簽訂不動
29 產租賃契約書且經公證，租期自109年1月1日起至111年12月
30 31日止，每月租金73萬5,000元，水電瓦斯及管理費均由被
31 告維特公司自行繳付（下稱系爭租約）。惟被告維特公司自

01 110年11月1日起未依約給付租金，且原告於111年5月3日發
02 現被告維特公司違反租約約定，將系爭不動產分租予被告兆
03 兆鑫發明總部事業有限公司（下稱兆兆鑫公司）、珈安國際
04 有限公司（下稱珈安公司），分別供其作為辦公室與咖啡廳
05 等使用，原告已於111年6月15日以存證信函催告被告維特公
06 司7日內改正所有違約行為，惟被告維特公司未有任何具體
07 改善行為，原告遂於111年6月27日以存證信函對被告維特公
08 司表示終止系爭租約。

09 (二)系爭租約終止後，被告維特公司雖於111年8月10日返還其占
10 用之部分系爭不動產，然其違約轉租之被告兆兆鑫公司、珈
11 安公司於111年8月15日始返還其等各自占有部分，至系爭租
12 約終止日，被告維特公司未給付自110年11月1日至111年6月
13 27日止之租金共430萬1,500元（110年11月欠繳70萬元，其
14 餘各月欠繳以每月73萬5,000元計，扣除押租金147萬），及
15 被告維特公司無法律上原因，自111年6月28日起至111年8月
16 15日止占有原告所有之系爭不動產，並受有系爭不動產之使
17 用利益，致原告不得自由處分管理系爭不動產而受有損害，
18 故被告維特公司應給付原告此期間相當於租金之不當得利12
19 0萬0,500元，110年9月1日起至111年8月15日止之管理費共6
20 5萬0,408元、110年6月1日起至111年7月25日止之水費共1萬
21 2,123元、111年6月28日起至111年8月15日止之電費共10萬
22 6,065元，且被告維特公司遺留大量剩餘物，原告請求清運
23 費用5萬元。

24 (三)原告為系爭不動產之所有人，與被告維特公司間之不動產租
25 賃契約書第9條有禁止轉租、分租等約定，原告亦未曾同意
26 被告維特公司得轉租、分租予被告兆兆鑫公司、珈安公司，
27 被告兆兆鑫公司、珈安公司分別占有系爭不動產如民事起訴
28 狀附圖所示之A1、A2部分（下稱系爭占有部分），其等之行
29 為屬無權占有，被告兆兆鑫公司、珈安公司無權占有系爭占
30 有部分，直至111年8月15日始返還，原告得請求111年6月28
31 日起至111年8月15日止，按租賃之實價登錄租金金額乘以無

01 權占有之面積，計算相當於租金之不當得利：

02 1. 被告兆兆鑫公司無權占有系爭不動產之坪數約25.92坪，系
03 爭不動產最近之租賃實價登錄每坪租金為1,995元/坪，故被
04 告兆兆鑫公司應給付原告自111年6月28日起至111年8月15日
05 止計49日相當於租金之不當得利金額為8萬4,460元。

06 2. 被告珈安公司無權占有系爭不動產之坪數約37.13坪，系爭
07 不動產最近之租賃實價登錄每坪租金為1,995元/坪，故被告
08 珈安公司應給付原告自111年6月28日起至111年8月15日止計
09 49日相當於租金之不當得利金額為12萬0,988元。

10 (四)乃依租賃、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲
11 明求為判決：(一)被告兆兆鑫公司應給付原告8萬4,460元，及
12 自111年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息；(二)被告珈安公司應給付原告12萬0,988元，及自111年6
14 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告
15 維特公司應給付原告632萬0,596元，及自111年6月28日起至
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣
17 告假執行。

18 三、被告維特公司則以：就原告請求金額，水電管理費被告是沒
19 有繳，沒有去結算，不管金額對或錯，多或少，被告均無法
20 償還等語，資為抗辯。

21 四、被告兆兆鑫公司則以：被告兆兆鑫公司是111年承租，租金
22 都支付給被告維特公司，而被告兆兆鑫公司與被告維特公司
23 間有借貸關係，租金是以欠款來抵付。對系爭不動產歸還的
24 日期無意見。雖然有收到存證信函，但兩造還是一直在溝
25 通，希望可以續租等語，資為抗辯。

26 五、被告珈安公司則以：被告珈安公司跟被告維特公司有租賃關
27 係，租金相關都支付給被告維特公司，原告應該去向被告維
28 特公司求償。收到原告的存證信函時有回覆，也表示希望可
29 以繼續承租，兩造確實有在溝通，並非故意不搬離等語，資
30 為抗辯。

31 六、本院得心證之理由

01 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
02 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
03 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。承租人非經出租
04 人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除
05 有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人
06 違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契
07 約。民法第439條前段、第430條第1項、第443條分別定有明
08 文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，
09 應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
10 同。民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還
11 不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害
12 為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
13 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
14 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
15 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
16 租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台
17 上字第294 號判決意旨參照）。

18 (二)經查，本件原告主張被告維特公司與其簽訂系爭租約承租系
19 爭不動產並約定禁止部分轉租，被告維特公司違約將系爭占
20 有部分分別轉租予被告兆兆鑫公司、珈安公司，系爭租約已
21 於111年6月27日終止，被告維特公司積欠自110年11月1日至
22 111年6月27日止之租金共430萬1,500元、110年9月1日起至1
23 11年8月15日止之管理費共65萬0,408元、110年6月1日起至1
24 11年7月25日止之水費共1萬2,123元、111年6月28日起至111
25 年8月15日止之電費共10萬6,065元、清運費用5萬元，及被
26 告維特公司受有自111年6月28日起至111年8月15日止相當於
27 租金之不當得利120萬0,500元、被告兆兆鑫公司受有自111
28 年6月28日起至111年8月15日止相當於租金之不當得利8萬4,
29 460元、被告珈安公司受有自111年6月28日起至111年8月15
30 日止相當於租金之不當得利12萬0,988元之事實，已據其提
31 出與所述相符之房屋稅繳款書、公證書、交易明細、存證信

01 函、對話記錄、現場照片、平面圖、切結書、水費繳費憑
02 證、住戶應收帳款明細表、電費資料等件為證，且均為被告
03 所不爭執，堪信為真。基此，原告請求被告維特公司給付63
04 2萬0,596元（計算式：430萬1,500+65萬0,408+1萬2,123
05 +10萬6,065+5萬+120萬0,500=632萬0,596）、請求被告
06 兆兆鑫公司給付8萬4,460元、請求被告珈安公司給付12萬0,
07 988元，即屬有據。

08 （三）惟查，原告請求被告維特公司給付不當得利之部分，與其請
09 求被告兆兆鑫公司、珈安公司給付不當得利部分，為同一時
10 間相同內容之權利歸屬侵害，因不同發生原因偶然競合，致
11 對同一債權人即原告負有部分相同之返還利益義務，則其中
12 一債務之履行，他債務就該部分履行之範圍，因債之目的已
13 達同歸消滅，其等間應屬不真正連帶債務，如被告其中一人
14 為給付，另一被告即應同免其對原告給付之責任，是應認被
15 告兆兆鑫公司、珈安公司為全部或一部給付，被告維特公司
16 於該給付範圍內免給付義務。

17 （四）至被告兆兆鑫公司、珈安公司雖抗辯其等有支付租金云云，
18 然被告兆兆鑫公司、珈安公司與被告維特公司間之租賃契
19 約，基於債之關係相對性，本不得據以對抗原告。就此，被
20 告兆兆鑫公司、珈安公司無權占有系爭占有部分，仍屬受有
21 使用利益致原告權利歸屬受有損害，而無法律上原因。原告
22 自得請求其等給付相當於租金之不當得利，是被告兆兆鑫公
23 司、珈安公司此部分抗辯，尚無可採。

24 （五）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
29 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條定有
30 明文。本件原告雖請求被告等人自111年6月28日起算之利息
31 云云，然未提出任何證據證明其自斯時起已催告被告等人給

01 付上開金額。原告請求被告維特公司給付租金之部分為起訴
02 狀已起訴部分，應自起訴狀繕本送達被告維特公司生效翌日
03 起即111年8月6日起計息(參本院卷第107頁)，其餘管理費、
04 水電費、清運費係於民事變更追加聲明狀所增，應自該狀送
05 達被告維特公司生效翌日起即111年9月16日起計息(參本院
06 卷第125頁)。原告請求被告三人給付不當得利部分之「利
07 息」請求，係於民事變更追加聲明狀所增，應自該狀送達被
08 告維特公司、珈安公司、兆兆鑫公司生效翌日起即均自111
09 年9月16日起計息。

10 七、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告維特公司應給付
11 原告512萬0,096元，其中430萬1,500元自111年8月6日起至
12 清償日止，按週年利率5%計算之利息，其餘自111年9月16
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告維特
14 公司應給付原告120萬0,500元，及自111年9月16日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告兆兆鑫公司應給
16 付原告8萬4,460元，及自111年9月16日起至清償日止，按週
17 年利率5%計算之利息，如被告兆兆鑫公司已為全部給付或
18 一部之給付者，被告維特公司就其給付範圍內，在主文第二
19 項部分免給付之義務。(四)被告珈安公司應給付原告12萬0,98
20 8元，及自111年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算
21 之利息，如被告珈安公司已為全部給付或一部之給付者，被
22 告維特公司就其給付範圍內，在主文第二項部分免給付之義
23 務，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
24 予駁回，此部分假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論述。

27 九、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用
28 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
29 之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁。並依
30 職權確定訴訟費用為6萬5,647元應由被告維特實業股份有限
31 公司負擔10分之9，其餘由被告珈安國際有限公司、被告兆

01 兆鑫發明總部事業有限公司負擔。

02 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日

03 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
06 按他造當事人之人數附繕本）。

07 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日

08 書記官 蘇彥宇