臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第624號

原　　告　悅心記憶文化有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳玠甫

000000000000000000

被　　告　張又穎即果然文創志業社

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間返還租金等事件，於中華民國115年8月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬元。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰伍拾元，其中新臺幣貳仟捌佰玖拾捌元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣貳拾壹萬元預供擔保得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：伊於民國113年7月1日與訴外人力麒建設股份有限公司（下稱力麒公司）簽訂場地租賃意向書（下稱系爭意向書），約定由力麒公司將門牌號碼：臺北市○○區○○街0段000號房屋（下稱系爭235號房屋）及237號房屋（系爭235號及237號房屋以下合稱系爭房屋）交由出租予原告。嗣原告於114年3月21日與被告簽訂商鋪租賃合約（下稱系爭租約），約定由原告將系爭235號房屋出租予被告，租賃期間自114年4月15日起至117年4月14日止，每月租金新臺幣（下同）6萬元。被告自114年4月15日起至114年9月29日期間在系爭235號房屋經營「舉人豆花」商店，嗣被告雖於114年9月29日暫停營業，並於114年12月8日將部分物品搬移，

惟被告仍積欠114年8月22日至114年12月8日之租金共21萬元未給付。且被告自114年12月9日起於現場仍留有大型四門冰箱1台、不鏽鋼湯鍋4個、餐碗20個、餐具1套、沙發2組、板凳10張、門片桌板與桌腳3組及椅子8張等物品（以下合稱系爭冰箱、沙發、餐具等物）持續占用系爭235號房屋部分空間，被告因而每月受有2萬元相當於租金之不當得利。為此，爰依兩造間系爭租約請求被告給付21萬元，及依不當得利法律關係請求被告給付自114年12月9日起至清空系爭冰箱、沙發、餐具等物之日止按月給付2萬元相當於租金之不當得利等語，為此聲明：被告應給付原告21萬元，及自114年12月9 日起至清空系爭冰箱、沙發、餐具等物之日止，按月給付原告2萬元；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊確實有與原告簽訂系爭租約，但伊是收到力麒公司請求返還系爭235號房屋的開庭通知（鈞院114年度訴字第1147號）後，始知道力麒公司有提出出租權的質疑及爭執，因此伊對原告是否具有合法出租權源產生疑慮，伊有先向原告確認，但疑慮始終未能消除，因此停止支付後續租金予原告，後來上開案件判決伊要返還系爭235號房屋予力麒公司。系爭物品確實為伊所有，目前確實也還放在系爭235號房屋內，上開案件判決後伊沒有騰空返還系爭235號房屋予力麒公司，原告現已將伊原來承租的空間出租給第三人，故而伊無法前去搬遷系爭物品等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

(一)關於原告請求被告給付積欠之租金部分：

1. 按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人；承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，民法第443 條第1 、2 項定有明文。是租賃房屋之契約，如契約當事人間無反對轉租之約定，承租人自得將房屋之一部轉租他人（最高法院37年上字第7633號

判例意旨參照）；且轉租契約係債之契約，原則上於承租人與次承租人間為有效，承租人縱有違反民法第443 條第1 項規定將租賃物轉租於他人，出租人亦僅得終止契約，該轉租之租約尚非當然無效（最高法院98年度台上字第659 號判決意旨參照）。

2. 原告主張伊與被告簽訂系爭租約，約定由原告將系爭235號房屋出租予被告，租賃期間自114年4月15日起至117年4月14日止，每月租金6萬元，被告仍積欠114年8月22日至114年12月8日之租金共21萬元未給付等情。經查，原告與力麒公司簽訂之系爭意向書第3條約定：「甲方（指力麒公司）指定一副鑰匙交予乙方（指原告），以利於乙方於本街屋進行前期規劃、測量和暫存設備物品。除上述事項外，乙方不得於本街屋有包含但不限於營業行為、裝潢及違反法律規範等情事，而違反該條之法律效果，則為系爭意向書視為無條件終止，此為系爭意向書第6條所明定」（參見卷附第38頁本院114年度訴字第1147號判決），然原告與被告簽訂系爭租約違反原告與力麒公司簽訂之系爭意向書，未經力麒公司同意將租賃標的物裝潢並交付被告營業，然揆諸前開轉租契約為債之相對性，原告與力麒公司簽訂之系爭意向書並不影響本件兩造間系爭租約之效力。被告自應於兩造租賃關係存續期間給付租金，而被告自114年8月22日起至同年9月29日止，在上址經營舉人豆花店，自同年9月30日起停業（見本院卷第12頁右下方LINE對話紀錄：被告陳稱豆花店營業至114年9月29日），且被告自承上開系爭冰箱、沙發、餐具等物仍放置在系爭租賃房屋中，直至同年12月8日由原告法定代理人移至2樓倉庫空間（原告在起訴書中自承114年12月8日晚間將被告的冰箱、沙發、餐具等物品移至2樓暫存），應認兩造之租賃契約應於114年12月8日晚間合意終止，被告應給付自114年8月22日起至同年12月8日止之租金（計算式：6萬元x3＋6萬元x17/31＝21萬2,903元），原告僅請求21萬元，應予准許。

(二)關於原告請求相當於租金之不當得利部分：

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。民法第179條前段固有明文。不當得利，須以無法律上之原因而受利益，並致他人受損害為其成立要件（最高法院47年台上字第303號、61年台上字第1695號裁判意旨參照），是必一方受有利益，其受利益無法律上原因，而他方受有損害，且一方所受利益與他方所受損害間，有相當因果關係，受損害者始得依民法第179條規定請求返還。次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，民法第179條亦有明文。又無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。

2.查系爭房屋之所有權人為力麒公司，原告與力麒公司簽訂系爭意向書，約定以月租金28萬元向力麒公司承租系爭房屋，然原告未經力麒公司同意，將系爭235號房屋裝潢，並違約轉租予被告開設「舉人豆花」商店對外營業之用，顯違反系爭意向書第3條約定，力麒公司據此主張系爭意向書視為無條件終止，並於114年6月26日寄發律師函與原告終止系爭意向書約定等情，經本院以114年度訴字第1147號判決認定屬實，有上開民事判決附卷可稽。基此，原告既非系爭235號房屋之所有權人，且自114年6月26日起亦非該房屋之合法承租人，被告於兩造系爭租約114年12月8日終止後，縱留有系爭冰箱、沙發、餐具等物占用系爭235號房屋2樓之部分倉庫空間，亦難認原告有何權利受損害。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自114年12月9日起至清空系爭物品之日止，按月給付2萬元，並無理由。

四、綜上所述，原告依兩造間系爭租約法律關係，於請求被告給付114年8月22日至114年12月8日積欠之租金即210,000元範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍另請求不當得利，為無理由，應予駁回。原告之訴駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回，併此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經

審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為3,450元（第一審裁判費），其中2,898元（3450×210000/250000＝2898）及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息應由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

士林簡易庭法　官 張明儀

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　　115　　年　　8　　月　　14　　日

書記官 郭如君