臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1395號

原　　告　賴坤誠
訴訟代理人　陳琮涼律師
　　趙常皓律師
被　　告　許書忠
　　蘇献全
追加被告　吳志成即尊龍酒店
000000000000000000
000000000000000000
　　吳志成即尊爵視聽歌唱坊
000000000000000000

上當事人間返還房屋等事件，本院於民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告許書忠、蘇献全、吳志成應將門牌號碼臺中市○○區○○○街○○○號、六十八號二樓、六十八號地下一層建物遷讓返還予原告。

被告蘇献全、吳志成應將尊龍酒店之營業登記自臺中市○○區○○○街○○○號一樓地址遷出。

被告蘇献全、吳志成應將尊爵視聽歌唱坊之營業登記自臺中市○○區○○○街○○○號二樓地址遷出。

被告許書忠、蘇献全應自民國一一○年二月二十日起至遷讓之日為止，按月連帶給付原告新臺幣貳拾萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰陸拾肆萬壹仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰玖拾貳萬參仟玖佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、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、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴主張門牌號碼臺中市○○區○○○路00號（含1樓、騎樓、地下一層）、臺中市○○區○○○路00號2樓建物（下合稱系爭建物）均為原告所有，請求占有人返還房屋，原以許書忠、蘇献全為被告，聲明為：㈠被告許書忠及被告蘇献全應將門牌號碼臺中市○○區○○○路00號、臺中市○○區○○○路00號2樓建物遷讓返還予原告。㈡被告許書忠及被告蘇献全應自民國110年2月20日起至遷讓之日為止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）25萬5000元（本院卷第11頁）。嗣原告查得租金計算錯誤，將上開請求按月給付金額更正為20萬5000元（本院卷第221頁），又因系爭建物目前亦為被告吳志成經營酒店、歌唱坊所占有使用，故於111年8月4日以民事追加被告狀將吳志成即尊龍酒店、吳志成即尊爵視聽歌唱坊列為追加被告（本院卷第245頁），最後於111年10月18日以民事追加訴之聲明狀變更聲明為：㈠被告許書忠、蘇献全、吳志成應將系爭建物遷讓返還予原告。㈡被告蘇献全、吳志成應將尊龍酒店之營業登記自臺中市○○區○○○街00號1樓地址遷出。㈢被告蘇献全、吳志成應將尊爵視聽歌唱坊之營業登記自臺中市○○區○○○街00號2樓地址遷出。㈣被告許書忠、蘇献全應自110年2月20日起至遷讓之日為止，按月連帶給付原告20萬5000元（誤繕為25萬5000元，本院卷395、397頁）。核屬同一請求返還所有物之基礎事實，及擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告許書忠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：系爭建物均為原告所有，原告於108年12月30日起將系爭建物全部出租予被告許書忠，租期自109年3月1日

起至111年2月28日止（下稱系爭租約），每月租金為20萬5000元，被告許書忠又將系爭建物轉租予被告蘇献全。嗣原告於110年2月20日接獲被告許書忠通知提前終止系爭租約，於獲得原告同意，系爭租約即終止，惟卻未遷讓返還系爭建物，目前並為被告吳志成與被告蘇献全共同經營之尊龍酒店、尊爵視聽歌唱坊所占有使用，則被告均未經原告同意，無權占用系爭建物，妨害原告對於系爭房屋所有權行使之圓滿性，爰依民法第767條第1項、第455條之規定，請求被告返還系爭建物、遷出營業登記，另依民法第184條第1項及第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。並聲明：如主文所示㈠、㈡、㈢、㈣所示。㈤願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告蘇献全抗辯：其與原告為鄰居，前以其名義向原告承租系爭建物，並由其給付租金，嗣應原告要求，改以被告許書忠名義向原告承租系爭建物，並以被告許書忠支票給付租金，其與被告吳志成合股共同在系爭建物經營事業，並已花費裝潢系爭建物，其於110年1月間收到原告存證信函，欲匯租金20萬5000元給原告，遭原告拒絕後，改提存亦遭原告拒收。系爭租約租期至111年2月28日止，倘未欠租，可以繼續再承租，希望繼續承租系爭建物，繼續營業。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、被告吳志成即尊龍酒店、吳志成即尊爵視聽歌唱坊抗辯：其投資2000多萬元，與被告蘇献全共同在系爭建物經營2家店，系爭建物之租約還未到期，租約到期後，原告與被告口頭約定允許再延租3年，可以延長3次計9年，最後一次是117年2月28日，到120年2月28日止等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、被告許書忠未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

伍、本院判斷：

一、原告主張其為系爭建物之所有權人，將系爭建物出租予被告許書忠，租期自109年3月1日起至111年2月28日止，每月租金20萬5000元，並簽立系爭租約。嗣因被告許書忠於110年2月20日提前終止系爭租約，其已表示同意終止系爭租約之情，業據其提出公證書暨房屋租賃契約書、臺中民權路郵局營收存證號碼000293號存證信函、臺中法院郵局存證號碼000468號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、建物登記第二類謄本、111年房屋稅繳款書在卷可按（本院卷第21至39、343至353、431頁），並據被告蘇献全提出臺中市政府工務局使用執照90中工建使字第0722號、臺中市政府工務局執照起造人附表㈧9中工建建字第1082號、臺中市政府工務局建造執照樓層附表㈧9年中工建建字第0000-00號在卷可稽（本院卷第157至163、297至300頁）。又系爭建物現為被告蘇献全與吳志成共同經營尊龍酒店、尊爵視聽歌唱坊所使用之情，有被告蘇献全提出之現場照片在卷可按（本院卷第267至271頁），並為原告與被告蘇献全、吳志全所不爭執（本院卷第261、409頁）。而被告許書忠對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。原告上開主張，均堪信為真實。原告主張被告應返還系爭建物、自系爭建物遷出營業登記、給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。

二、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。本件系爭租約既經合法終止，已如前述，則原告依民法第455條規定，請求被告許書忠將系爭建物遷讓返還予原告，即屬有據。又原告與被告蘇献全、吳志成即尊龍酒店、吳志成即

尊爵視聽歌唱坊間並未訂立租賃契約，被告蘇献全、吳志成即尊龍酒店、吳志成即尊爵視聽歌唱坊固辯稱原告曾口頭約定延租，並已提存租金云云，惟系爭租約既經契約當事人之被告許書忠主動表示終止，並經原告同意而消滅，被告蘇献全、吳志成即尊龍酒店、吳志成即尊爵視聽歌唱坊復未能舉證證明其他有權占有之事實，其等於系爭租約終止後持續占有系爭建物亦屬無權占有，揆諸上開規定及說明，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告蘇献全、吳志成即尊龍酒店、吳志成即尊爵視聽歌唱坊將系爭建物遷讓返還予原告，將尊龍酒店、尊爵視聽歌唱坊營業登記分別自系爭建物之68號1樓、68號2樓地址遷出，應予准許。

三、次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。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184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條前段分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。查原告與被告許書忠間系爭租約於110年2月20日終止後，被告迄今仍未將系爭建物遷讓返還予原告，核屬無權占有，則被告自因無權占有系爭建物，而可能獲得相當於租金之利益，原告亦因系爭建物遭被告無權占有，致無法使用系爭建物，而受有相當於租金之損害無疑。又兩造間系爭租約所約定之租金既為每月20萬5000元，則原告主張以每月20萬5000元為計算被告無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，應為可採。因此，原告請求被告許書忠、蘇献全自系爭租約終止日即110年2月20日起

至遷讓返還系爭建物之日止，按月連帶給付原告20萬5000元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告主張系爭租約已合法終止，並依民法第455條前段、第767條第1項之規定，訴請被告許書忠、蘇献全、吳志成應將門牌號碼臺中市○○區○○○街00號、68號2樓、68號地下一層建物遷讓返還予原告，併請求被告蘇献全、吳志成應將尊龍酒店之營業登記自臺中市○○區○○○街00號1樓地址遷出、尊爵視聽歌唱坊之營業登記自臺中市○○區○○○街00號2樓地址遷出，暨請求被告許書忠、蘇献全應自110年2月20日起至遷讓之日止，按月連帶給付原告20萬5000元，核屬有據，應予准許。

五、原告與被告蘇献全、吳志成即尊龍酒店、吳志成即尊爵視聽歌唱坊均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免予假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

陸、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第2項，第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　林秀菊

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　　12　　月　　20　　日

書記官　黃鴻鑑