

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3071號

原告 聚得鑫股份有限公司

法定代理人 劉學益

訴訟代理人 盧永盛律師

複代理人 施雅芳律師

被告 尤瑀安即尤佳琳

訴訟代理人 林修弘律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴
之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴
之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期
日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤
回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，
民事訴訟法第262條定有明文。經查，原告起訴時原聲明第
七、八項分別請求：被告應將勝馳企業社登記地址自臺中市
○○區○○里○○○路000號1樓房屋（下稱系爭306號房屋
之1樓）辦理遷出登記；及被告應將騰萬企業社登記地址自
臺中市○○區○○里○○○路000號1樓房屋（下稱系爭308
號房屋之1樓）辦理遷出登記（見本院卷一第13至14頁、第3

99至400頁）。嗣後，原告訴訟代理人於民國113年12月9日提出「民事準備(三)狀」，並於114年1月8日本院言詞辯論期日當庭陳明撤回前揭第七、八項聲明之請求，業經記明筆錄在卷（見本院卷二第399至400頁及第438頁），且被告訴訟代理人於該期日到庭並表示同意原告撤回（見本院卷二第439頁），是以，原告此部分撤回，合於前開規定，應予准許。

貳、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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3款定有明文。復查，原告起訴時原聲明第三、五、六項分別請求：被告應給付原告新臺幣(下同)791,000元及自起訴狀繕本送達起依年息百分之5計算之利息；及被告應自110年6月13日起至騰空遷讓返還系爭308號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利112,000元；以及被告應給付原告19,983元及自起訴狀繕本送達起依年息百分之5計算之利息（見本院卷一第13頁）。迭經變更，原告訴訟代理人於113年12月9日提出「民事準備(三)狀」，並於114年1月8日本院言詞辯論期日當庭陳稱前揭第三、六項聲明之利息起算日均調整為原告於112年8月4日提出「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日，及前揭第五項聲明之起算日應更正為111年6月13日，及前揭第六項聲明之請求金額變更為12,682元等情，業經記明筆錄在卷（見本院卷二第399至400頁及第438頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、原告先於107年4月間向訴外人林福生承租系爭306、308號房屋全部（包含1、2樓，下稱系爭306、308號房屋，並合稱系爭房屋），復於110年5月間將系爭房屋之1樓轉租予被告，且兩造於110年5月26日簽署「房屋租賃契約」（下稱系爭租賃契約），並約定系爭306號房屋之1樓租賃期間自110年7月

01 1日起至113年6月30日止，每月租金為65,000元，及系爭308
02 號房屋之1樓租賃期間自110年6月1日起至113年5月31日止，
03 每月租金為112,000元。且原告已將系爭房屋之1樓交予被告
04 使用。

05 二、原告雖同意系爭306號房屋之1樓自110年9月間起開始收租，
06 然被告自110年9月間起即未依約給付租金，尚積欠自110年9
07 月1日起至111年5月31日止之租金計455,000元。及被告就系
08 爭308號房屋之1樓，亦自111年1月間即未依約給付租金，尚
09 積欠自111年1月1日起至111年5月31日止之租金計336,000
10 元。以上合計791,000元，已達2個月之租額。

11 三、因被告積欠租金已達2個月之租額，故原告於111年2月9日以
12 台中法院郵局存證號碼000301號存證信函定期催告被告給付
13 租金，被告則以原告未合法轉租為由推諉拒付，原告再於同
14 年6月1日以台中法院郵局存證號碼001310號存證信函，向被告
15 為終止系爭租賃契約之意思表示，並要求被告自函到日起
16 10日內將系爭房屋之1樓回復原狀並騰空遷讓返還予原告，
17 嗣於111年6月2日被告收受該存證信函，系爭租賃契約已於1
18 11年6月2日經原告合法終止。為此爰依民法第439條規定及
19 依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付自110年9月1日
20 起至111年5月31日止之租金合計791,000元，及民法第767條
21 第1項前段、第962條第1項前段、第455條前段規定，請求被
22 告應將系爭房屋之1樓騰空遷讓返還予原告。

23 四、系爭租賃契約業由原告於111年6月2日合法終止，且被告未
24 於前揭存證信函寬限期間10日內遷讓返還系爭房屋之1樓，
25 故被告自111年6月13日起即屬無權占用，為此爰依民法第17
26 9條規定請求被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系
27 爭306號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利
28 65,000元，及被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系
29 爭308號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利
30 112,000元。

31 五、兩造口頭約定系爭306號房屋之1樓、2樓水費均由被告繳

納，及原告每月補貼被告500元。且系爭306號房屋於111年6月、8月、9月之水費各為5,235元、4,907元、4,040元，合計14,182元(計算式：5235+4907+4040=14182元)，均係由原告代為繳納，經扣除原告應補貼1500元(計算式：500元×3個月=1500元)後，尚有12,682元(計算式：00000-0000=12682元)，為此爰依民法第179條規定，請求被告返還原告代繳水費12,682元。

六、因本院113年度訴字第1198號偽造文書等刑事案件之認定結果，攸關係爭306號房屋應先返還予原告一事具有權利保護之必要，且本件原告請求被告給付租金，亦與該刑事案件之起訴事實相牽連，故請法院於該刑事案件判決確定前，依職權裁定停止本件民事訴訟程序等語。

七、並聲明：(一)被告應將系爭306號房屋之1樓騰空遷讓返還予原告。(二)被告應將系爭308號房屋之1樓騰空遷讓返還予原告。(三)被告應給付原告791,000元，及自「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日起依年息百分之5計算之利息。(四)被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系爭306號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利65,000元。(五)被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系爭308號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利112,000元。(六)被告應給付原告12,682元，及自「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日起依年息百分之5計算之利息。(七)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、系爭租賃契約第4條第1項已載明被告向原告承租系爭房屋之1樓係供餐飲營業之用，然原告於110年7月26日以通訊軟體LINE向被告表示，屋主即訴外人林福生不願提供轉租同意書，致被告無法申辦營業登記以經營餐飲業。嗣於同年月29日原告雖以通訊軟體LINE傳送訴外人林福生於同年3月24日出具轉租同意書(下稱系爭同意書)，然訴外人林福生於同年8月16日以潭子頭家厝郵局存證號碼000136號存證信函

（下稱系爭存證信函）向兩造表示因原告未經其同意，擅自將系爭房屋轉租予被告以供開設餐飲店，故其以系爭存證信函向原告為終止租約之意思表示，並要求兩造應返還系爭房屋，可見原告並未使租賃物合於約定使用收益狀態，被告自得行使同時履行抗辯權，而拒絕給付租金。

二、因系爭同意書係由原告偽造，故被告於111年1月25日以臺中市○○路○○○○號碼000050號存證信函向原告為終止租約之意思表示，並向臺灣臺中地方檢察署提出刑事告訴。且被告已於111年5月間將系爭房屋之1樓鑰匙交還訴外人林福生並由其配偶代收。

三、訴外人林福生於000年間持本院110年訴字第2599號民事判決及臺灣高等法院臺中分院113年度上訴字第219號民事判決，向本院民事執行處對原告聲請強制執行，經本院民事執行處以113年度司執字第56638號受理在案，並定於113年11月27日履勘及點交系爭房屋。

四、因被告已於111年2月間搬離系爭房屋之1樓，故原告所主張於111年6、8、9月間水費，顯與被告無涉等語資為抗辯。

五、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、關於原告請求騰空遷讓返還系爭房屋之1樓部分：

（一）按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767條第1項定有明文。次按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條亦有明定。復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條亦有明定。

（二）經查，系爭房屋於105年間辦理第一次登記，其登記所有

01 權人為訴外人林福生且迄未變更等情，有建物登記謄本在
02 卷可稽(見本院卷二第135、137頁)，自堪信為真實。

03 (三) 復查，訴外人林福生前以其所有系爭房屋出租予原告聚得
04 鑫股份有限公司，租賃期間自107年4月1日起至117年10月
05 31日止，及依雙方簽訂房屋租賃契約及協議書之約定，聚
06 得鑫股份有限公司未經其同意不得轉租，然因聚得鑫股份
07 有限公司於110年間擅自轉租，故其於110年8月16日以潭
08 子頭家厝郵局存證號碼000136號存證信函(即系爭存證信
09 函)向聚得鑫股份有限公司為終止租約之意思表示，嗣於
10 同年月17日聚得鑫股份有限公司收受系爭存證信函後，雙
11 方之間租賃契約業經合法終止為由，訴請聚得鑫股份有限
12 公司應騰空返還系爭房屋，經本院以110年訴字第2599號
13 民事判決訴外人林福生勝訴後，聚得鑫股份有限公司提起
14 上訴，經臺灣高等法院臺中分院以113年度上訴字第219號
15 受理在案且審理認為：因聚得鑫股份有限公司未經林福生
16 之同意，擅自將系爭房屋之1樓轉租予尤瑀安即尤佳琳，
17 林福生自得終止租約，故林福生於000年0月00日以系爭存
18 證信函向聚得鑫股份有限公司為終止租約之意思表示，嗣
19 於同年月17日聚得鑫股份有限公司收受系爭存證信函後，
20 租約業經合法終止，林福生依民法第455條規定請求聚得
21 鑫股份有限公司騰空返還系爭房屋，於法有據等情，並於
22 113年7月31日判決駁回上訴而告確定等情，業經本院依職
23 權調閱本院110年訴字第2599號民事卷宗及臺灣高等法院
24 臺中分院113年度上訴字第219號民事卷宗核閱屬實，自堪
25 信為真實，足認原告與訴外人林福生之間租約已於110年8
26 月17日合法終止，自此原告即無占用系爭房屋之正當權
27 源。

28 (四) 又被告辯稱：訴外人林福生於000年間持前揭確定民事判
29 決向本院民事執行處對原告聲請強制執行，經本院民事執
30 行處以113年度司執字第56638號受理在案，並定於113年1
31 月27日履勘及點交系爭房屋等情，業據其提出與所述相

01 符之本院113年11月6日中院平113司執八字第56638號執行
02 命令影本為證（見本院卷二第425至427頁），自堪信為真
03 實。

04 （五）綜上以析，原告既非系爭房屋之所有權人，自不適用民法
05 第767條第1項前段規定。又原告自承其係基於系爭租賃契
06 約而將系爭房屋之1樓交予被告使用，顯無其占有被侵奪
07 之情形，自無適用民法第962條第1項前段規定之餘地。再
08 者，原告與訴外人林福生之間租約已於110年8月17日合法
09 終止，自此原告即無占用系爭房屋之正當權源，且訴外人
10 林福生已持前揭確定民事判決向本院民事執行處對原告聲
11 請強制執行，經本院民事執行處以113年度司執字第56638
12 號受理在案，並定於113年11月27日履勘及點交系爭房
13 屋，則原告主張依民法第455條前段規定，請求被告應將
14 系爭房屋之1樓騰空遷讓返還予原告，已不具受權利保護
15 之必要與實益。從而，原告主張依民法第767條第1項前
16 段、第962條第1項前段、第455條前段規定，請求被告應
17 將系爭房屋之1樓騰空遷讓返還予原告，為無理由，不應
18 准許。至原告聲請調閱訴外人林福生之就診紀錄，用以證
19 明訴外人林福生於情緒失控情形下撕毀轉租同意書乙節，
20 已無調查之必要，附此敘明。

21 二、關於原告請求自110年9月1日起至111年5月31日止租金部
22 分：

- 23 （一）按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；
24 無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期
25 支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節
26 者，於收益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。
- 27 （二）復按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
28 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益
29 之狀態，民法第423條亦有明定。此項租賃物之交付與合
30 於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承
31 租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存

續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院99年度台上字第526號、102年度台上字第1892號民事裁判意旨參照）。

（三）被告辯稱：系爭租賃契約第4條第1項已載明被告向原告承租系爭房屋之1樓係供餐飲營業之用，然原告於110年7月26日以通訊軟體LINE向被告表示訴外人林福生不願提供轉租同意書，致被告無法申辦營業登記以經營餐飲業。嗣於同年月29日原告雖以通訊軟體LINE傳送訴外人林福生於同年3月24日出具轉租同意書（即系爭同意書），然訴外人林福生於同年8月16日以系爭存證信函向兩造表示因原告未經其同意，擅自將系爭房屋轉租予被告，故其以系爭存證信函向原告為終止租約之意思表示，並要求兩造返還系爭房屋，可見原告並未使租賃物合於約定使用收益狀態，被告自得行使同時履行抗辯權，而拒絕給付租金等情，業據其提出與所述相符之通訊軟體LINE對話紀錄、潭子頭家厝郵局存證號碼000136號存證信函等影本為證（見本院卷一第161至173頁），自堪信為真實。

（四）又查，被告前以原告公司之法定代理人劉學益明知林福生並未同意轉租系爭房屋，卻向其誣稱得以轉租，且將林福生於000年0月00日出具同意轉租予訴外人尤奕翔之同意書上轉租承租人變造為「尤瑀安」，並於110年7月29日向其交付該同意書（即系爭同意書）為由，向臺灣臺中地方檢察署提起刑事告訴，經該署檢察官偵查認為劉學益涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌，及同法第216條、第210條之行使變造私文書罪嫌，並以112年度偵字第32015號向本院提起公訴，經本院刑事庭以113年度訴字第1198號受理在案等情，業經本院依職權調閱該刑事卷宗核閱屬實，自堪信為真實。

（五）綜上以析，原告先向訴外人林福生承租系爭房屋，再將系爭房屋之1樓轉租予被告，及兩造所簽署系爭租賃契約第4

條第1項已載明被告向原告承租系爭房屋之1樓及係供餐飲營業之用。然訴外人林福生不同意將系爭房屋轉租予被告，並以系爭存證信函向原告為終止租約之意思表示，及要求兩造應返還系爭房屋，可見原告於系爭租賃契約之租賃關係存續中，並未使租賃物合於約定使用收益狀態，致被告不能達租賃之目的，揆諸前揭說明，被告得行使同時履行抗辯權，而拒絕給付租金。從而，原告主張依民法第439條規定及依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付自110年9月1日起至111年5月31日止之租金合計791,000元，及自「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日起依年息百分之5計算之利息，為無理由，不予准許。

三、關於原告請求自111年6月13日起相當於租金之不當得利部分：

(一) 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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。

(二) 原告先向訴外人林福生承租系爭房屋，再將系爭房屋之1樓轉租予被告，且因訴外人林福生不同意轉租，並以系爭存證信函向原告為終止租約之意思表示，故訴外人林福生與原告之間租約業於110年8月17日合法終止，原告即無占用系爭房屋之正當權源，顯未受有不能使用收益之損害，自無適用民法第179條規定之餘地。

(三) 從而，原告主張依民法179條規定不當得利之法律關係，請求被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系爭306號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利65,000元，及請求被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返

還系爭308號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不
當得利112,000元，均無理由，不予准許。。

四、關於原告請求被告返還水費部分：

(一) 原告主張：兩造口頭約定系爭306號房屋之1樓、2樓水費
均由被告繳納，及原告每月補貼被告500元。且系爭306號
房屋於111年6月、8月、9月之水費各為5,235元、4,907
元、4,040元，合計14,182元(計算式：5235+4907+4040=1
4182元)，均係由原告代為繳納，經扣除原告應補貼1500
元(計算式：500元×3個月=1500元)後，尚有12,682元
(計算式：00000-0000=12682元)，為此爰依民法第179條
規定，請求被告返還原告代繳水費12,682元等情，為被告
所否認並以前詞置辯，經查：1. 按當事人主張有利於己之
事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前
段定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年
度上字第917號民事裁判意旨參照)。查原告主張前情，
為被告所否認，揆諸前揭說明，原告應就其前揭主張，負
舉證責任。2. 依系爭租賃契約第7條第1項記載「房屋之稅
捐由甲方(指原告)負擔，乙方(指被告)水電費及營業必
須繳納之稅捐自行負擔」等字樣(見本院卷一第32、36
頁)，足見兩造約定被告僅須負擔其承租系爭房屋之1樓
水費。3. 原告所提便利貼固記載「3月份2F水費=500
元」、「2F4月份水費=500元」等字樣(見本院卷一第7
3、77頁)，惟其上未見任何簽名或印文，自無從據此逕
行推論兩造曾約定系爭306號房屋之1樓、2樓水費均由被
告繳納，及原告每月補貼被告500元等情。又原告所提請
款明細雖記載「2. 每月扣2F水費：-\$500元正」等語(見
本院卷二第369頁)，然原告於113年12月19日提出「民事
準備(三)狀」已自承該文件係由其會計人員製作乙節

(見本院卷二第401頁)，況該請款明細上亦無業經被告確認無誤之簽名或印文，自難據此逕為對原告有利之認定。4. 觀諸原告所提台灣自來水公司繳費憑證影本之「用水地址」欄記載「臺中市○○區○○路000號」等字樣(見本院卷一第89至91頁)，參以，原告複代理人於113年9月23日本院言詞辯論期日陳稱：原告代繳水費係包含系爭306號房屋之1樓、2樓水費，且因1樓、2樓共用1個水錶，故無法區分1、2樓水費之具體金額。及系爭306房屋之2樓係由原告使用等語(見本院卷二第258至260頁)，可見原告已自承其代繳水費乃包含其所使用系爭306號房屋之2樓水費，且因系爭306號房屋之1樓、2樓共用1個水錶，故無法區分其1樓、2樓水費之具體金額。5. 此外，遍查全卷並無任何證據顯示被告於111年6、8、9月間在系爭306號房屋之1樓用水情形，自難認原告所提前揭繳費憑證所示水費之使用人即為被告而受有利益。

(二) 從而，原告主張依民法179條規定不當得利之法律關係，請求被告應給付原告12,682元，及自「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日起依年息百分之5計算之利息，為無理由，不予准許。

五、原告固主張：因本院113年度訴字第1198號偽造文書等刑事案件之認定結果，攸關係爭306號房屋應先返還予原告一事具有權利保護之必要，且本件原告請求被告給付租金，亦與該刑事案件之起訴事實相牽連，故請法院於該刑事案件判決確定前，依職權裁定停止本件民事訴訟程序等情，惟查：

(一) 按訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判者，法院得在刑事訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第183條定有明文。

(二) 復按所謂訴訟中有犯罪嫌疑牽涉其裁判者，係指在民事訴訟繫屬中，當事人或第三人涉有犯罪嫌疑，足以影響民事訴訟之裁判，非俟刑事訴訟解決，民事法院即無從或難於判斷者而言(最高法院96年度臺抗字第916號民事裁判意

旨參照)。

(三) 查原告公司之法定代理人劉學益明所涉前開刑事案件，並非於本件民事訴訟繫屬中所涉犯，自無適用民事訴訟法第183條規定之餘地，則原告主張前情，尚非可採。

六、綜上所述，原告主張依系爭租賃契約之法律關係，及依民法第439條、455條前段、第767條第1項前段、第962條第1項前段、第179條規定，請求被告應將系爭房屋之1樓騰空遷讓返還予原告，及被告應給付原告791,000元及自「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日起依年息百分之5計算之利息，及被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系爭306號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利65,000元，及被告應自111年6月13日起，至騰空遷讓返還系爭308號房屋之1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利112,000元，及被告應給付原告12,682元及自「民事爭點整理(總)狀」繕本送達被告之翌日起依年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

民事第六庭 法 官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 114 年 3 月 5 日

書記官 楊思賢