

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2240號

原告 雲河概念旅館股份有限公司

法定代理人 陳德勳

訴訟代理人 郭家宏

李瑞仁律師

被告 啞希實業有限公司

兼 上一人

法定代理人 許峻豪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告啞希實業有限公司應將臺中市○○區○○路0段000號1、2樓房屋，除招牌及裝潢牆面、地板、櫥櫃、櫃檯、隔間牆及玻璃門、寵物寄宿空間等固定式裝潢設備外全部騰空，將上開房屋遷讓返還原告。

二、被告啞希實業有限公司與許峻豪應連帶給付原告新臺幣1,333元，及自民國114年3月24日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣8萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告啞希實業有限公司負擔百分之70；被告啞希實業有限公司與許峻豪連帶負擔百分之16；餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣26萬4300元為被告啞希實業有限公司供擔保後，得假執行。但被告啞希實業有限公司如以新臺幣79萬2900元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 六本判決第2項前段於原告以新臺幣450元為被告啞希實業有限公
02 司與許峻豪供擔保後，得假執行。但被告啞希實業有限公司與
03 許峻豪如以新臺幣1333元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 七本判決第2項後段於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按
05 月以新臺幣2萬7000元為被告啞希實業有限公司與許峻豪供擔
06 保後，得假執行。但被告啞希實業有限公司與許峻豪如按月以
07 新臺幣8萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 八原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面

11 被告啞希實業有限公司（下稱啞希公司）、許峻豪經合法通
12 知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
13 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：被告啞希公司於民國108年12月30日與原告簽訂
16 房屋租賃契約（下稱系爭租約），承租臺中市○○區○○路
17 0段000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為108年1
18 0月16日起至113年10月15日止，每月租金新臺幣（下同）8
19 萬元，並由被告許峻豪擔任連帶保證人。兩造於系爭租賃期
20 間屆滿並未續約，僅將租賃期間展延至114年3月15日，以利
21 被告啞希公司結束營業搬遷，然其於114年1月19日給付113
22 年12月16日至114年1月15日之租金8萬元後，迄今未再給
23 付，亦未依約將系爭房屋回復原狀。爰依民法第455條前
24 段、第767條第1項前段及中段規定，請求被告啞希公司將系
25 爭房屋騰空遷讓返還原告，並將設於系爭房屋之營業事業登
26 記遷出；依民法第439條及連帶保證關係，請求被告啞希公
27 司與許峻豪連帶給付自114年1月16日起至114年3月15日止，
28 積欠之租金2個月租金，共計16萬元；及依民法第179條規定
29 及連帶保證關係，請求被告啞希公司與許峻豪按月連帶給
30 付，自114年3月16日起至遷讓返還系爭房屋止，相當於租金
31 之不當得利8萬元等語。並聲明：（一）被告啞希公司應將系爭

01 房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告啞希公司應將啞希公司設
02 於系爭房屋之營利事業登記遷出。(三)被告啞希公司與許峻豪
03 應連帶給付原告16萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
04 償日止，按年利率5%計算之利息。(四)被告啞希公司與許峻
05 豪應自114年3月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連
06 帶給付原告8萬元。(五)願供擔保，請准宣告第1項、第3項及
07 第4項得假執行。

08 二、被告則以：被告啞希公司係接手經營系爭房屋原本經營之寵
09 物旅館，對於系爭房屋原有之裝潢、前手遺留之物品等，不
10 負回復原狀之義務，被告啞希公司已將自己所有之物搬離，
11 自114年4月起，未於系爭房屋繼續營業，並無不當得利，並
12 應扣除押租金18萬元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
13 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張其為系爭房屋之出租人，與被告啞希公司簽訂系爭
16 租約，約定租賃期間為108年10月16日起至113年10月15日
17 止，每月租金8萬元，保證金（押租金）為18萬元，並由被
18 告許峻豪擔任連帶保證人，原告與被告啞希公司於租賃期間
19 屆滿後，展延租賃期間至114年3月15日止，惟被告啞希公司
20 於114年1月19日給付113年12月16日至114年1月15日之租金8
21 萬元後，即未繼續給付等情，業據原告提出系爭租約及公證
22 書為證（見本院卷第23至30頁），復未據被告啞希公司與許
23 峻豪爭執，此部分事實，應堪認定。

24 (二)原告請求騰空返還系爭房屋部分：

25 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
26 益，他方支付租金之契約；租賃定有期限者，其租賃關係，
27 於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
28 物。民法第421條第1項、第450條第1項、第455條前段分別
29 定有明文。查系爭租約租期已於114年3月15日屆滿，業如前
30 述，是兩造就系爭房屋之租賃關係業已消滅，依民法第450
31 條第1項、第455條前段之規定，被告啞希公司即負有返還租

01 賃物之義務。又系爭租約第4條第5項約定：「乙方（即被告
02 啞希公司）交還房屋時，應負責回復原狀……」，經本院會
03 同兩造於115年1月21日勘驗結果，系爭房屋外觀裝設有「PA
04 WISH啞希 | 寵物沙龍精品旅店」招牌，1樓室內空間設有上
05 開店名文字之裝潢牆面，地面鋪設耐磨地板，天花板有美化
06 裝潢之設計，並有裝設吊燈，設有櫥櫃2座、櫃檯1座、金屬
07 儲物架2座，右側隔間裝設有吊櫃；2樓空間設有2面隔間牆
08 及玻璃門，兩側空間以固定式裝潢設有多間寵物寄宿空間等
09 情，此有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第13
10 3至171頁）。原告對於上開招牌及裝潢牆面、耐磨地板、櫥
11 櫃、櫃檯、隔間牆及玻璃門、寵物寄宿空間等固定式裝潢設
12 備，並非被告啞希公司裝設，係原告交付租賃物即系爭房屋
13 時，業已存在乙節，並無爭執，而上開招牌及裝潢設備業已
14 固著於系爭房屋本體供長期使用，無法輕易拆卸，且一旦遭
15 拆卸或毀損，將無法發揮原有經濟上目的及功用，依前開規
16 定，應認已附合於系爭房屋，構成系爭房屋一部分而為原告
17 所有，於系爭租約期滿時，被告啞希公司依約僅就系爭房屋
18 現狀騰空返還原告即可，對於上開招牌及裝潢設備等，不負
19 回復原狀之義務。至於系爭房屋尚有諸多寵物清潔、食碗、
20 寵物床、飲水機、寵物清洗浴缸、清洗修剪台、桌椅、擺飾
21 品等，上開物品係完全獨立之動產，並無附合而為系爭房屋
22 之重要成分可言，應為被告啞希公司所有之物，被告啞希公
23 司依系爭租約第4條第5項之約定，自應負有將上開物品清
24 除，以將系爭房屋回復原狀並騰空之義務。又原告主張被告
25 啞希公司迄未搬離系爭房屋等情，被告啞希公司雖抗辯其自
26 114年4月起，已未於系爭房屋繼續營業云云，然並未能舉證
27 以實其說，其上開所辯自難採信。再審諸被告啞希公司自承
28 其尚未返還系爭房屋鑰匙予原告，並未將系爭房屋點交返還
29 原告（見本院卷第96頁），且經本院勘驗現場結果，尚有寵
30 物清潔用、食碗、寵物床、飲水機、寵物清洗浴缸、清洗修
31 剪台、桌椅、擺飾品等物品尚未搬離，足堪認定被告啞希公

01 司仍占用系爭房屋之事實。從而，原告依租賃物返還請求
02 權，請求被告啞希公司將系爭房屋，除招牌及裝潢牆面、耐
03 磨地板、櫥櫃、櫃檯、隔間牆及玻璃門、寵物寄宿空間等固
04 定式裝潢設備等，即可移動之動產全部騰空遷讓返還原告，
05 核屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由。

06 2.至原告另依民法第767條第1項規定訴請被告啞希公司遷讓返
07 還系爭房屋部分，就本院上開准許部分，即無加以論述之必
08 要；就本院上開駁回部分，同屬無理由，亦應予駁回。

09 (三)原告請求被告啞希公司將設於系爭房屋之營利事業登記遷出
10 部分：

11 查被告啞希公司已於114年12月18日將設於系爭房屋之營利
12 事業登記遷出，目前公司登記所在地為臺中市西屯區市○○
13 ○路000號14樓之8等情，此有有限公司變更登記表在卷可稽
14 (見本院卷第183至186頁)。是原告主張依民法第455條前
15 段、第767條第1項前段及中段規定，請求被告啞希公司將設
16 於系爭房屋之營利事業登記遷出部分，核屬無據，應予駁
17 回。

18 (四)原告請求被告啞希公司與許峻豪連帶給付租金16萬元部分：
19 原告主張依民法第439條規定及連帶保證法律關係，請求被
20 告啞希公司與許峻豪連帶給付自114年1月16日起至同年3月1
21 5日止，2個月之租金16萬元部分，經原告同意以押租金18萬
22 元扣抵後(見本院卷第95頁)，已無餘額可得請求。是原告
23 此部分請求為無理由，不應准許。

24 (五)原告請求被告啞希公司與許峻豪按月連帶給付相當於租金之
25 不當得利部分：

26 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
27 益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求
28 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
29 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
30 為度，非以請求人所受損害若干為準。又所謂相當於租金之
31 利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係

01 因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租
02 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當
03 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占
04 有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項
05 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不
06 受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年上字第484號判決
07 意旨參照）。次按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之
08 債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債
09 務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害
10 賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條亦
11 有明文。就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，
12 包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生
13 之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428 號民事裁判意
14 旨參照）。

15 2.查，系爭租約之租賃契約於114年3月15日屆滿後，被告啞希
16 公司已失其合法占用系爭房屋之正當權源，其仍占有使用系
17 爭房屋，依社會通常觀念，獲有相當於租金之不當得利，並
18 因此致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得依
19 民法第179條規定，請求被告啞希公司返還所受利益予原告。
20 另承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文，被告許峻豪為系爭租約之連帶保證人，其保
22 證系爭租約履行之範圍，自應包含租賃期間屆滿後，未履行
23 返還租賃物之義務，所衍生相當於租金之不當得利，故原告
24 請求被告許峻豪應負連帶清償責任，亦屬有據。又被告啞希
25 公司向原告承租系爭房屋，約定每月租金為8萬元，及系爭
26 房屋現仍由被告啞希公司占有使用等情，本院認為應以每月
27 8萬元計算相當於租金之不當得利，扣除原告同意以押租金
28 抵付之部分（見本院卷第95頁），尚得抵付114年3月16日至
29 同年月22日之租金，共計1萬8667元【計算式：8萬元÷30日
30 =2,666.67元、2,666.67元×7日（114年3月16日至同年月22
31 日）=1萬8667元】，則原告請求被告啞希公司與許峻豪連

01 帶給付114年3月23日不足額之一日租金1333元【計算式：18
02 萬－16萬元－1萬8667元＝1333元】，及自同年3月24日起至
03 遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告8萬元，為有
04 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由。

05 四、綜上所述，原告主張依民法第455條前段規定，請求被告啞
06 希公司將系爭房屋，除招牌及裝潢牆面、地板、櫥櫃、櫃
07 檯、隔間牆及玻璃門、寵物寄宿空間等固定式裝潢設備外全
08 部騰空，將系爭房屋遷讓返還原告；及依不當得利及連帶保
09 證之法律關係，請求被告啞希公司與許峻豪連帶給付1,333
10 元，及自114年3月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
11 連帶給付原告8萬元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
12 求，則無理由，應予駁回。

13 五、原告陳明願供擔保聲請假執行，關於本判決主文第1項、第2
14 項前段，核無不合，爰酌定相當之擔保金准許之；本判決主
15 文第2項後段係有關財產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告
16 於判決確定前清償期已屆至部分，原告預供擔保後得假執
17 行。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告啞希公司與
18 許峻豪之聲請酌定相當之擔保金額，宣告其等得預供擔保而
19 免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
20 麗，應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提出
22 之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論
23 列，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
26 民事第六庭 法官 孫藝娜

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
31 書記官 資念婷

