

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3384號

原告 周基本

訴訟代理人 蔡得謙律師

洪慧中律師

蔡奕平律師

被告 朝陽富元教育股份有限公司

法定代理人 鄭一鳴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新臺幣1,863,742元為被告提存於本院，其受取條件如附表編號1所示。

二、被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000○○號房屋全部騰空遷讓返還予原告。

三、被告應自民國114年11月1日起至返還主文第二項所示房屋之日止，為被告按月提存新臺幣114,256元於本院，其受取條件如附表編號2所示。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、主文第一、二項於原告以新臺幣916,614元為被告供擔保後，得為假執行；若被告以新臺幣2,749,842元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、主文第三項於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以新臺幣38,085元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣114,256元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開所定之承受訴訟人，於得為承受

時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1、2項、第176條分別定有明文。查，本件被告於原告起訴時之法定代理人為鄭維揚，嗣於本院審理中之民國115年1月8日變更為鄭一鳴，有被告之經濟部商工登記公示資料及變更登記表在卷可考（本院卷第109、125至128頁），而原告於115年2月3日具狀聲明由其承受訴訟，經本院送達被告及其法定代理人鄭一鳴（見本院卷第133至134-1頁），依上開規定，並無不合。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於108年間將其所有門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告經營補習班，而簽訂租賃契約（下稱原證1租約）並經公證，約定租賃期間為108年5月1日起至114年4月30日止、租金為每月新臺幣（下同）125,000元、保證金250,000元，其租金給付方式為被告按月扣除其中二代健保費及稅費等費用後以現金轉帳109,862元至原告所有之臺灣中小企業銀行帳戶（戶名：周基本、帳號：00000000000，下稱原告臺灣企銀帳戶）。嗣因原告與訴外人即另案債權人韓錦蘭間之家事事件，原告名下財產遭聲請假扣押（下稱系爭假扣押事件），而被告收到禁止逕對原告為清償之執行命令（即臺灣桃園地方法院【下稱桃園地院】113年2月15日桃院增水113年度司執全助字第44號執行命令，下稱系爭執行命令）後即停止對原告給付上開租金，惟原告誤以為被告有持續按月將上開租金提存於本院，嗣仍與被告簽訂租賃期間為114年5月1日起至120年4月30日止之租賃契約（下稱原證6租約），約定每月租金130,000元，扣除二代健保費及稅費等費用後實際金額為114,256元，之後因得知被告有積欠薪資及勞保費之情事，遂要求被告將原證6租約公證，至此被告始自承因收受系爭執行命令而認無庸再給付上開租金，原告因此方知被告積欠

01 自113年3月起至114年8月止共計18個月之租金，兩造遂於公
02 證人建議下簽訂114年8月15日租金償付協議書（下稱系爭租
03 金償付協議書），約定被告應儘速將上開18個月租金依系爭
04 執行命令支付至指定帳戶，並重新簽訂租賃期間為114年8月
05 15日起至120年4月30日止、每月租金130,000元（扣除二代
06 健保費及稅費等費用後實際金額為114,256元，下稱原證8租
07 約）補充原證6租約，且於原證8租約第11條第2項約定：

08 「乙方（即被告）積欠114年5月份至114年8月份共4個月之租
09 金，雙方約定乙方應分別於114年8月22日及114年8月29日分
10 別償還各2個月之租金，至同年9月份起每月正常於5日給付
11 租金；乙方倘違約未遵期履約給付遲延租金者，甲方（即原
12 告）得終止本契約並沒收保證金」、第9條第3項約定：「乙
13 方違反本契約任一約定時，甲方得提前終止租約，收回租賃
14 物，且乙方不得要求任何賠償」。

15 (二)惟被告其後仍未給付上開租金，而僅提存114年9月份租金
16 109,862元（尚不足4,394元，計算式：114,256元－109,862
17 元）至桃園地院，原告遂於114年9月8日對被告送達臺中民
18 權郵局第1925號存證信函（下稱114年9月8日存證信函），定
19 期催告被告履行系爭租金償付協議書及原證8租約之前開約
20 定，被告卻仍不履行，原告復於114年9月16日對被告送達臺
21 中民權郵局第1981號存證信函（下稱114年9月16日存證信
22 函）向其終止原證8租約，此後被告就系爭房屋已無占有權
23 源，自應就其無權占有系爭房屋之期間給付原告相當於租金
24 之不當得利。從而，被告應給付原告自113年3月至114年4月
25 每月租金109,862元、114年5月至同年8月每月租金114,256
26 元、114年9月租金差額4,394元、114年10月相當於租金之不
27 當得利114,256元，扣除被告依原證1租約給付予原告之保證
28 金250,000元，合計為1,863,742元（計算式：109,862元×14
29 個月＋114,256元×4個月＋4,394元＋114,256元－250,000
30 元）。

31 (三)又系爭房屋雖因系爭假扣押事件經查封登記，然而原告僅因

01 此喪失系爭房屋之處分權，原告對於房屋之管理、使用、出
02 租權限，於不違背查封目的範圍內仍保有之，故原告自得將
03 系爭房屋繼續出租予被告，而原告基於兩間有效租約及系爭
04 租金償付協議書提起本件訴訟無礙查封之效果，又被告亦不
05 因原告與韓錦蘭間另案假扣押事件而解除其給付租金之義
06 務，況且桃園地院民事執行處亦以114年10月13日桃院雲水
07 113年度司執全助字第44號函命被告應將系爭執行命令假扣
08 押之租金債權款項提存於本院，是被告自應依該函將上開款
09 項提存於本院。此外，倘認原證8租約未因114年9月16日存
10 證信函合法終止，惟原告依原證8租約第9條第3項約定亦得
11 提前終止租約，而以起訴狀繕本之送達向被告為終止上開租
12 約之意思表示。爰依兩造之原證1租約、原證6租約、原證8
13 租約、系爭租金償付協議書、民法767條第1項、第179條、
14 強制執行法第135條準用第115條之2第1項規定，請求被告給
15 付前開租金及114年10月相當於租金之不當得利共1,863,742
16 元，並請求被告返還系爭房屋，及請求被告自114年11月1日
17 起至返還系爭房屋之日止按月返還相當於租金之不當得利
18 114,256元。並聲明：1.被告應依系爭執行命令，將共計
19 1,863,742元，解繳至本院辦理提存。2.被告應將系爭房屋
20 全部騰空遷讓返還予原告。3.被告應自114年11月1日起至將
21 前項房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月提存114,256元至
22 本院。4.原告願供擔保請准予假執行之宣告。

23 二、被告則以：原證6租約係原告於114年5月間主動找被告簽
24 訂，被告係依據系爭執行命令停止支付租金，屬不可抗力之
25 因素，非惡意欠租，兩造間之租約依然有效，而原告自114
26 年8月起即在被告經營之補習班門口懸掛恐嚇、誹謗之布
27 條，並不時於補習班門口對被告員工、學生及家長以言語叫
28 囂恫嚇、誹謗被告、騷擾老師、長期在網路、臉書、GOOGLE
29 MAP誹謗被告，使被告商譽毀於一旦，亦造成師生內心恐
30 懼，顯已妨礙被告對於系爭房屋正常使用收益，違反民法第
31 423條規定，被告依民法第264條規定主張同時履行抗辯權，

於原告停止妨礙被告使用系爭房屋前，被告拒絕支付租金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條第2項固有明文。惟按所有權人對所有物之處分權，包含事實上之處分及法律上之處分，前者係就物為物質上之變形、改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋、以麥製麵等；後者係就物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉、設定地上權等。是房屋之拆除，為一種事實上之處分行為。又不動產之查封效力，依強制執行法第113條準用第51條第2項規定，係在限制債務人之處分權，自該法文例示限制債務人就查封物之移轉、設定負擔之法律行為，應指限制債務人就查封物之「法律上之處分權」，而未及於其事實上之處分權。況債務人違反查封效力所為之法律行為，要僅生對債權人不生效力之相對無效而已，而非絕對無效，自無限制土地所有權人對債務人（查封房屋之事實上處分權人）提起請求拆屋還地訴訟之效力（臺灣高等法院暨所屬法院105年法律座談會民事類提案第9號法律問題審查意見之意旨）。再按債務人對於第三人之金錢債權，經執行法院發扣押命令禁止債務人收取或為其他處分後，債務人對第三人提起給付訴訟，僅屬保存債權之行為，無礙執行效果，尚非不得為之（最高法院91年台上字第812號判決參照）。經查，原告為系爭房屋所有權人，且兩造間就系爭房屋成立原證1租約，嗣系爭房屋經另案假扣押事件為查封登記，且系爭執行命令禁止原告於另案假扣押事件債權金額範圍內收取原證1租約之每月租金債權或為其他處分等事實，為兩造所不爭執，並有本院113年2月1日中院平113司執全春字第69號函請臺中市興地政事務所（下稱中興地政）對系爭房屋等不動產查封登記函文、中興

01 地政函覆本院完成查封登記函文、系爭執行命令在卷可佐
02 （本院卷第45至50頁），堪予認定；又系爭房屋固遭查封登
03 記，且原告對於被告收取原證1租約每月租金債權之權利為
04 系爭執行命令所限制，惟依首揭說明，原告提起訴訟請求被
05 告騰空遷讓返還系爭房屋、給付該等租金之行為，均不受查
06 封登記之拘束或屬保存債權之行為，皆無礙執行效果，則原
07 告提起本件訴訟於法尚無不合，先予敘明。

08 (二)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
09 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
10 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。民法第439條前
11 段、第440條第1項分別定有明文。次按所有人對於無權占有
12 或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
13 得請求除去之。民法第767條第1項前段及中段定有明文。民
14 法第767條規定之無權占有，係指無占有之正當權源，而占
15 用所有人之物而言，無論係自始無權占有，或係原為有權占
16 有，其後喪失占有之權源者，均屬之（最高法院87年度台上
17 字第2024號判決意旨）。另按當事人主張有利於己之事實
18 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有
19 明文。又按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，
20 被告以非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在
21 負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決意旨參
22 照）。查，兩造間就系爭房屋陸續成立原證1、原證6、原證
23 8租約及系爭租金償付協議書，依約被告應給付113年3月至
24 114年4月間每月租金109,862元、114年5月至同年9月間每
25 月租金114,256元，且原證8租約第11條第2項已並約定被告應
26 分別於114年8月22日、114年8月29日各償還114年5月至6
27 月、114年7月至8月之各2個月租金，及應於同年9月5日起每
28 月5號前給付租金予原告，惟被告除僅就114年9月份租金提
29 存109,862元於本院以外均未給付，因此原告以114年9月8日
30 存證信函定期催告被告給付上開租金否則終止原證6暨原證8
31 租約，惟被告仍未履行，原告復以114年9月16日存證信函向

01 被告為終止原證6暨原證8租約之意思表示等事實，為被告所
02 不爭執（見本院卷第138至140頁），復有上揭租約暨公證
03 書、原告臺灣企銀帳戶存摺封面與內頁、系爭租金償付協議
04 書、114年9月10日提存通知書、本院114年10月2日囑託桃園
05 地院命被告將系爭執行命令扣押款項解繳至本院提存之函
06 文、前開存證信函在卷可稽（本院卷第29至43、55至83、87
07 至94頁），應堪認定。又查，系爭執行命令於000年0月00日
08 生效時兩造間僅成立原證1租約，則兩造嗣後所訂定原證6暨
09 原證8租約之成立或終止，均不受系爭執行命令之拘束，則
10 原告依原證8租約上開約定定期催告被告給付前開租金並終
11 止該租約，自屬合法有效。再查，被告雖抗辯其依系爭執行
12 命令可停止給付租金云云，然而就原證1所約定租賃期間即
13 截至114年4月份之租金部分，其固然受系爭執行命令效力所
14 及，被告不得逕對原告清償，但被告仍應依強制執行法第
15 115條之2第1項規定將該等租金款項提存於清償地之提存
16 所，始能免除清償責任，否則逾期清償，仍應負遲延責任
17 （最高法院95年度台上字第2360號判決意旨參照）；另就原
18 證6暨原證8租約之租金部分，因該等租約係於系爭執行命令
19 生效後始成立，則原告向被告請求給付該等租金之權利自不
20 受系爭執行命令所影響。此外，被告復抗辯原告有為妨礙被
21 告就系爭房屋正常使用收益之行為而主張同時履行抗辯云
22 云，惟被告就此抗辯並未提出任何證據以實其說，自難採
23 信，故原告主張被告自原證6暨原證8租約於114年9月16日終
24 止起對於系爭房屋之占有並無合法權源，應屬可採。據此，
25 原告依兩造前揭契約約定請求被告給付自113年3月至114年4
26 月每月租金109,862元、114年5月至同年8月每月租金
27 114,256元、114年9月租金差額4,394元，及將系爭房屋騰空
28 遷讓返還予原告，均屬有據。

29 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
31 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人土

01 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
02 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。又按土地法第
03 97條第1項房屋租金最高額限制規定之立法意旨，乃於城市
04 房屋供不應求，為防止出租人抬高租金，謀取重利，特設本
05 條限制房屋租金之最高額，以保護經濟上弱者之承租人，使
06 其能取得適當之居住空間，避免造成居住問題，故該條規定
07 應僅限於城市地方供住宅用之房屋始有其適用。至營業用房
08 屋，承租人用以營業獲取利潤並非供居住，不僅在其承租房
09 屋得以營商，並得享有營業房屋所形成商圈之商業利益，其
10 應付租金不僅為使用房屋之對價，且包括此項特殊利益之對
11 價在內，當非一般住宅用房屋之承租可比，自不受該條房租
12 最高限制之拘束（最高法院54年台上字第1528號、92年度台
13 上字第2305號判決意旨）。再按請求將來給付之訴，以有預
14 為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有
15 明文，是凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

16 查，被告自原證6暨原證8租約於114年9月16日終止起對於系
17 爭房屋之占有並無合法權源，業經本院認定如前，則被告自
18 114年9月16日起占有系爭房屋應受有相當於租金之不當得
19 利，本院審酌原證6暨原證8租約所訂系爭房屋租金自114年5
20 月起為每月114,256元、被告已為原告提存114年9月份租金
21 其中109,862元而其差額4,394元已列入被告應給付予原告之
22 租金計算、系爭房屋所在地段、區域、工商業繁榮之程度，
23 被告利用系爭房屋之經濟價值及所受利益等情，認原告請求
24 被告返還114年10月之相當於租金之不當得利114,256元，及
25 自114年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月返還相當於
26 租金之不當得利114,256元，均有理由。

27 (四)從而，原告依兩造前揭契約約定請求被告給付自113年3月至
28 114年4月每月租金109,862元、114年5月至同年8月每月租金
29 114,256元、114年9月租金差額4,394元、返還114年10月相
30 當於租金之不當得利114,256元，扣除兩造所不爭執之保證
31 金250,000元後為1,863,742元，及自114年11月1日起至返還

01 系爭房屋之日止，按月返還相當於租金之不當得利114,256
02 元，均屬有據。然而，按債權人受領遲延，或不能確知孰為
03 債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存
04 之。提存應於清償地之法院提存所為之。清償地，除法律另
05 有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其
06 他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物
07 為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於
08 債權人之住所地為之。民法第326條、第327條、第314條定
09 有明文。查，有關上揭原告得對被告請求給付之租金債權受
10 系爭扣押命令效力所及部分，如韓錦蘭嗣後對原告取得終局
11 執行名義，執行法院得依強制執行法第115條第2項規定以命
12 令許債權人(即韓錦蘭)收取，或將該債權移轉於債權人；如
13 認為適當時，得命第三人(即被告)向執行法院支付轉給債權
14 人。又關於未受系爭扣押命令效力所及之租金債權與請求返
15 還相當於租金之不當得利部分，原告雖得逕向被告請求對其
16 給付，惟該部分嗣後亦有遭韓錦蘭再向執行法院聲請予以假
17 扣押並取得終局執行名義而為上開換價之可能。基此，上開
18 債權之債權人將來是否確為原告，均屬未定，原告據此亦僅
19 聲明請求被告應將該等債權之款項提存於其住所之管轄法院
20 即本院，而非聲明請求被告逕行給付原告該等款項，基於處
21 分權主義，本院亦僅得依原告上開聲明予以判決。又原告聲
22 明第1項乃請求被告依系爭執行命令辦理提存，則該提存物
23 之受取條件自應以系爭執行命令所屬另案假扣押事件執行法
24 院同意或已將該命令撤銷為限，爰參酌被告114年9月10日提
25 存通知書所示之受取要件（見本院卷第81頁），諭知該受取
26 條件如附表編號1所示。

27 (五)綜上所述，原告依兩造之原證1租約、原證6租約、原證8租
28 約、系爭租金償付協議書、民法767條第1項、第179條、強
29 制執行法第135條準用第115條之2第1項規定，請求被告依系
30 爭執行命令提存1,863,742元於本院，並應將系爭房屋騰空
31 遷讓返還予原告，及自114年11月1日起至返還系爭房屋之日

止，按月提存114,256元於本院，均為有理由，應予准許。

四、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不合，依民事訴訟法第390條第2項，酌定相當擔保金額准許之；本院並依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行如主文第五項所示。又按將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。據此，本判決主文第三項係有關財產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至時，原告得供擔保假執行及被告得預供擔保免為假執行如主文第六項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
民事第三庭 法 官 林秉賢

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（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 115 年 4 月 22 日
書記官 張雅慧

附表：

編號	主文項次	受取權人	受取要件
1	主文第一項	原告	受取權人領取時應檢附臺灣桃園地方法院民事執行處113年司執全助字第44號所核發同意領取之證明，或撤銷臺灣桃園地方法院113年2月15日桃院增水113

(續上頁)

01

			年度司執全助字第44號之 執行命令。
2	主文第三項	原告	無