臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第955號

原　　告　施美鈴
　　林蘭香
共　　同
訴訟代理人　許雅芬律師
　　蔡宜君律師
　　王文廷律師
被　　告　凰林科技有限公司
000000000000000000
兼　法　定
代　理　人　楊宗儀
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應自門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告楊宗儀應給付原告新臺幣47萬9,583元，並自民國112年11月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告楊宗儀應自民國112年6月4日起至騰空遷讓門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號房屋返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣20萬元。

四、被告凰林科技有限公司應自民國112年6月4日起至騰空遷讓門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣20萬元。

五、前開第三項、第四項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務。

六、訴訟費用由被告連帶負擔。

七、本判決第二項，原告得假執行。但被告楊宗儀如以新臺幣47

萬9,583元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告二人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠、原告2人為門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號房屋之所有權人（下稱系爭房屋），與被告楊宗儀於民國（下同）111年6月間就系爭房屋簽立為期1年之租賃契約（下稱系爭租賃契約），租賃期間為111年6月4日至112年6月3日止，每月租金為新臺幣（下同）20萬元。

㈡、依系爭租賃契約第26條出租人與承租人之義務與責任「一、…如承租人需轉租，須確實接獲承租人通知。二、…如需轉租應於30日內通知出租人。」之規定，原告雖同意被告楊宗儀可轉租，但被告楊宗儀欲將系爭房屋轉租予他人，應事先通知原告並告知原告係轉租給何人。

㈢、惟被告楊宗儀未事先告知係轉租給何人，即將系爭房屋轉租交付被告凰林科技有限公司使用（下稱被告凰林公司），並積欠原告租金40萬元及水電費用79,583元（112年4月4日至5月3日、5月4日至6月3日、水電費用79,583元）。而被告凰林公司明知其更無出租之權限，竟將系爭房屋再出租予訴外人日商英特愛酷信股份有限公司台灣分公司（下稱日商公司），並收取租金（原證4）。原證4律師函記載是被告凰林科技有限公司出租給日商公司，所以原告主張被告凰林科技有限公司是間接占有系爭房屋。

㈣、故系爭租賃契約於112年6月3日屆至後，原告與被告楊宗儀即無續約，被告楊宗儀理應騰空返還系爭房屋予原告，然遲至今日經原告多次通知返還，卻仍未為之，且尚有被告凰林公司占有系爭房屋，原告迫於無奈，遂而依民法第455條、第767條第1項前段規定提起本件訴訟。

㈤、原告從來沒有向被告楊宗儀承諾欲使其承租5年之久，蓋系

爭租賃契約僅約定1年之租賃期限而已。又，原告並沒有委任興固公司進行本案租賃物之包租代管事宜。原告出租系爭房屋予被告楊宗儀時，即有提供包括但不限於熱水器、冷氣、馬桶、電燈、其他家具設備等設施。原告也沒有要求被告楊宗儀必須以現金方式給付租金，是另有提供匯款帳號。112年4月左右，被告楊宗儀確實有欲和原告討論後續是否要繼續續約之事宜，惟經原告審酌被告楊宗儀有積欠租金、水電費、擅自更動租賃物之設備、裝潢（租賃物之家具、設施、設備、裝潢是否有遭受破壞、毀損之情形，原告須檢查確認）；於租賃物使用期間，其居住之人發出噪音聲響、半夜大唱卡拉ok、擅自飼養犬隻，犬隻不斷吠叫等遭居民抗議之狀況，原告即對被告楊宗儀表明不予續約之決定，並請被告楊宗儀依照系爭租賃契約約定，於租約屆期時，返還租賃物等語。

㈥、聲明（見本院卷第200至201頁）：

①、被告應自門牌號碼為臺南市○○區○○街00巷00號房屋騰空遷出，並返還予原告。

②、被告楊宗儀應給付原告47萬9583元，並自原告112年11月16日民事準備狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

③、被告楊宗儀應自112年6月4日起至騰空遷出門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號房屋，並返還予原告之日止，按月給付原告20萬元。

④、被告凰林科技有限公司應自112年6月4日起至騰空遷出門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號房屋，並返還予原告之日止，按月給付原告20萬元。

⑤、第三項、第四項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務。

⑥、訴訟費用由被告連帶負擔。

⑦、第二項部分，原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告雖未於最後言詞辯論期日到場陳述，惟曾答辯略以：

㈠、被告楊宗儀承租系爭房屋之後，就出租予訴外人日商公司，後來因為日商公司要求開立發票，所以將租約對象換成被告鳳林公司（本院卷第87頁）。被告楊宗儀將系爭房屋整修之後交給訴外人興固國際企業股份有限公司（下稱興固公司）去包租代管。一開始與原告二人簽約時，原告二人是口頭承諾被告楊宗儀可以租五年，只是要每一年換約而已，如果不是這樣，被告怎麼可能投入資本來整修系爭房屋？而且原告二人口頭承諾被告整修的部分被告都可以拆除搬走。這有興固公司的總經理林承翰在場可以作證。因為有這些爭執，所以兩造沒能完成返還房屋之點交程序。

㈡、112年4月，被告楊宗儀就跟原告聯繫要續租系爭房屋，但原告都推託一直沒有辦法當面協商，原告多次答應協商又臨時取消，所以租金是「支付到112年4月3日」，之後的租金尚未給付給原告沒錯，因為原告要求租金不能匯款，要當面給付，但原告又不出面協商續租的事宜，所以被告無法當面支付租金給原告，目前確實是112年5、6月的租金尚未給付。

㈢、原證一二三四之形式真正。但事實上兩造的租約還有另外一份，是寫租金每月5萬元的，將於下次庭期攜帶到庭，被告實際繳納的租金有5萬元、也有20萬元的等語。

㈣、聲明（見本院卷第87頁）：

①、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

③、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

㈠、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。查原告主張系爭租賃契約業於112年6月3日租期屆至，有系爭租賃契約書附卷可稽（見本院卷第33頁），且被告迄今尚積欠112年5、6月之租金共20萬元等情，為兩造所不爭執，自堪認定屬實。是原告依系爭租賃契約，請求被告楊宗儀給付積欠之租金40萬元及返還系爭房屋，係屬有據。

㈡、被告楊宗儀固辯稱：原告有口頭承諾被告楊宗儀可以租5年，只是要每1年換約而已；原告還有口頭承諾被告楊宗儀出資整修的部分被告都可以拆除搬走云云，然據證人即興固公司總經理林承翰到庭具結證稱：「我是先與原告認識，原告就系爭房屋有出租給我們集團下的其他部門，但是因為我是負責包租代管，而日商公司的要求比較高，系爭房屋之屋齡又比較老舊，故當時我去看，評估需要整修，但這樣的話日商公司就不會給付此部分整修的設備費用支出，因此我就跟被告楊宗儀提及此事，因為被告楊宗儀自己說他在臺中有任職一間資產管理公司（被告楊宗儀有出示董事長特助的名片），所以我就提議被告楊宗儀可以先去承租系爭房屋，由被告楊宗儀進行整修，之後再出租給我們興固公司，因此我就介紹原告與被告楊宗儀認識。被告楊宗儀與原告洽談租賃事宜時，我並沒有在場，我只有介紹原告與被告楊宗儀認識而已，但他們磋商租賃契約、簽約過程、以及就修繕發生爭執，這些事情我都沒有在場，所以我都不知情。我是事後有聽兩造提起這些情形，但我都沒有親自見聞。兩造就修繕發生爭執時，我雖然也在該棟大樓處理最後的清潔，但並不在同一個空間，所以我沒有完全了解爭執的內容。（問：被告主張原告有口頭承諾被告可以承租5年，此事你是否知悉？）我是112年租約快到期的時候，原告先跟我說被告楊宗儀有積欠租金的情況，租約到期就不租了，我會擔心，因為如果不能繼續承租，住在裡面的移民工就必須立刻搬遷，所以我就去問被告楊宗儀，因為我們興固公司之前都有按期繳納租金給被告楊宗儀，當時被告楊宗儀說他沒有積欠租金，但後來原告堅稱被告楊宗儀確實沒有按期支付租金，所以我就問被告楊宗儀能否確認可否繼續出租給我們使用，在那個時候被告楊宗儀才說他認為修繕有支出成本，所以簽約時口頭說要租5年，但書面契約是1年1年簽。租賃期間這個問題在兩造簽約時，我從來沒有聽過，是直到兩造有糾紛之後我才聽被告楊宗儀這樣說。（問：被告另外主張原告有口

頭承諾整修（修繕）的部分，例如電線、熱水器、馬桶、冷氣、開關等，均可以拆除帶走，毋庸回復原狀，是否屬實？）興固公司入住一陣子之後，有出現馬桶、熱水器、冷氣故障的問題，當時我請被告凰林公司修繕，但被告凰林公司也就是被告楊宗儀說應該由屋主也就是原告修繕，但原告則是說應該由被告楊宗儀負責修繕，修繕時如果有更新設備例如冷氣、馬桶、熱水器，那麼被告楊宗儀未來可以將那些設備帶走，可是最後熱水器是由原告更換，至於馬桶的部分我不確定是誰修繕，冷氣的部分是小問題，有沒有換新我不知道，至於電線及開關是很細節的東西，我沒有聽兩造提起過。（問：有何意見？）我之前已經跟被告說過，我對於本案租賃情形並不了解，被告卻希望我到庭說我知道，導致我今日還要請假出庭。」等語在卷（見本院卷第198至200頁），是由證人林承翰前開證述可知，其並未親自見聞兩造間之系爭租賃契約磋商及簽約過程、討論整修義務過程，對於原告有無口頭承諾出租5年、被告有無出資整修之項目、原告有無口頭承諾被告得將整修之部分拆除帶走等項並不知情，僅係事後從兩造處聽聞，從而，被告前揭抗辯即缺乏積極證據相佐，難以遽採，故被告於系爭租賃契約租期屆至後仍占有系爭房屋即屬無權占有。另被告抗辯實際上另有一份租賃契約記載租金每月僅5萬元此節，迄至言詞辯論終結期日，亦未據被告提出任何證據證明之，亦難採取。

㈢、再按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，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號著有判例可資參照。準此，被告楊宗儀、凰林公司於系爭租賃契約租期屆至後，既無權占有租賃物，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付無權占有期間所受相當於租金之利益，洵屬可採。又查，依兩造間之系爭租賃契約所示，系爭房屋之租金

為每月20萬元，故原告據此請求被告楊宗儀按月給付自112年6月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利20萬元；及請求被告凰林公司就此負不真正連帶之給付義務，亦屬有據。

㈣、又原告主張被告楊宗儀迄今尚積欠水電費共79,583元乙節，業據提出臺灣電力公司繳費通知單、繳費憑證、臺灣自來水股份有限公司水費通知單附卷為憑（見本院卷第155至185頁），而被告迄今未能提出任何反證，故原告請求積欠之水電費共79,583元部分，係屬可採。

五、結論：

㈠、綜上所述，原告依系爭租賃契約及民法第767、455、179條規定之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋；被告楊宗儀應給付積欠之租金及水電費共47萬9583元，並自112年11月18日起至清償日止（見本院卷第217頁掛號郵件收件回執），按週年利率5%計算之利息；另被告楊宗儀應自112年6月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告20萬元、被告凰林公司應自112年6月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告20萬元，前兩項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務，為有理由，應予准許。

㈡、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

㈢、又就主文第2項部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　吳金芳

以上正本證明與原本無異。

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日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　李崇文