

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1347號

原告 萬得利投資股份有限公司

法定代理人 洪日富

訴訟代理人 呂朝章 律師

被告 好悅子月子餐有限公司

訴訟代理人 方勝新 律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○路○○○○○號建物除其內之中央廚房設備外，騰空遷讓返還予原告。

被告應將如附表所示設備返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬參仟參佰貳拾伍元，及自民國一百一十年十月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年八月十九日起至遷讓返還如附表所示設備之日止，按月給付原告新臺幣伍萬貳仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告就本判決第一項、第二項、第三項所命給付，各以新臺幣柒拾參萬玖仟貳佰元、新臺幣參佰萬元、新臺幣貳拾捌萬參仟參佰貳拾伍元；就第四項所命給付已到期部分，以已到期金額全額，為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴主張：

(一)原告於民國110年2月23日與當時名稱為心生生有限公司(下

01 稱心生公司) 籌備處之被告籌備處訂立房屋租賃契約(下  
02 稱系爭建物租約)及中央廚房之設備資產租賃契約書(下稱  
03 系爭設備租約);雙方於系爭建物租約約定由原告將門牌號  
04 碼臺南市○○路000○0號1至3樓(下稱系爭建物)出租予被  
05 告;租賃期間自110年3月1日起至114年2月28日止;租金為  
06 每月新臺幣(下同)36,750元;於系爭設備租約約定由原告  
07 將如附表所示設備(下稱系爭設備)出租予被告,租賃期間  
08 自110年3月1日起至114年2月28日止;租金為每月52,500  
09 元;原告並同意被告110年3月免付系爭建物及系爭設備之租  
10 金。嗣因被告僅給付系爭建物、系爭設備110年4月之租金予  
11 原告,原告乃於110年8月11日以存證信函通知被告於函到後  
12 5日終止系爭建物租約及系爭設備租約。茲因系爭建物租  
13 約、系爭設備租約已於110年8月18日終止。為此,爰依民法  
14 第455條規定,請求被告將系爭建物除系爭設備外騰空遷讓  
15 返還予原告,及將系爭設備返還予原告。又經原告將被告積  
16 欠系爭建物租金以押租金抵償後,被告目前尚欠系爭建物租  
17 金97,300元、系爭設備租金189,000元仍未給付,併依系爭  
18 建物租約及系爭設備租約之約定,分別請求被告給付97,300  
19 元及189,000元。

20 (二)被告自110年8月19日起,無權占有系爭建物及系爭設備,無  
21 法律上原因而受有利益,致原告受有損害;原告併依民法第  
22 179條規定,分別就系爭建物、系爭設備,請求被告自110年  
23 8月19日起返還系爭建物、系爭設備之日止,按月給付相當  
24 於系爭建物租金、系爭設備租金之利益36,750元、52,500  
25 元。

26 (三)並聲明求為判決:1.被告應將系爭建物除系爭設備外,騰空  
27 遷讓返還予原告;2.被告應將系爭設備返還予原告;3.被告  
28 應給付原告286,300元,及自民事起訴狀繕本送達被告之翌  
29 日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;4.被告應自11  
30 0年8月19日起至遷讓返還系爭建物之日止,按月給付原告3  
31 6,750元,及自110年8月19日起至遷讓返還系爭設備之日

01 止，按月給付原告52,500元，並願供擔保，請准宣告假執  
02 行。

03 二、被告抗辯：

04 (一)系爭建物及其坐落土地（按：即坐落臺南市○區○○段00○  
05 0地號土地，下稱系爭土地）原為原告法定代理人洪日富與  
06 洪曉貞之父洪金循所有；嗣洪金循於106年5月17日，將系爭  
07 建物及系爭土地贈與訴外人即洪曉貞之子林鈺淳、林子淳  
08 （下稱林鈺淳2人），並與林鈺淳2人約定分5年將系爭建物  
09 及系爭土地之所有權分5年移轉登記予林鈺淳2人；在系爭建  
10 物及系爭土地之有權移轉登記予林鈺淳2人以前，林鈺淳等2  
11 人就系爭建物及系爭土地有租賃及處分之權利，所得租金或  
12 價金均歸林鈺淳2人所有。其後，洪曉貞乃裝潢系爭建物並  
13 設置系爭設備，107年2月14日，洪曉貞並與前夫即訴外人林  
14 家睿及子女林鈺淳2人搬入系爭建物居住。

15 (二)110年間，洪曉貞與洪日富約定借用洪日富之名義，設立原  
16 告，並擔任原告之股東及負責人，原告實際之經營者則為洪  
17 曉貞；嗣原告與洪曉貞設立之訴外人馨生生有限公司（下稱  
18 馨生生公司）出於通謀而為虛偽之意思表示訂立買賣契約書  
19 [按：指本院臺南簡易庭110年度南簡補字第256號卷宗（下  
20 稱補卷）第115頁至第117頁之買賣契約書，下稱系爭買賣契  
21 約]，將馨生生公司之系爭設備以3,000,000元出賣予原  
22 告。洪日富為完成虛偽買賣之資金證明，乃於110年2月19日  
23 以原告之名義匯款3,000,000元至馨生生公司，嗣洪曉貞先  
24 於同日將2,000,000元領出返還洪日富，再於同年2月22日、2  
25 5日先後提領500,000元返還洪日富。其後，原告始與由沈憲  
26 玲代表之被告籌備處訂立系爭建物租約及系爭設備租約。

27 (三)兩造乃出於通謀而為虛偽之意思表示而訂立系爭建物租約及  
28 系爭設備租約，被告所持有系爭建物及機車3輛之鑰匙，均  
29 係洪曉貞交予被告。

30 (四)系爭建物自始至終均在洪曉貞占有中，亦係由洪曉貞交付予  
31 被告使用；系爭設備則為馨生生公司所有；原告並非系爭建

01 物及系爭設備之所有權人且未將系爭建物及系爭設備交付予  
02 被告，原告就系爭建物租約、系爭設備租約應為之給付有給  
03 付不能之情形，被告業依民法第256條規定，解除系爭建物  
04 租約及系爭設備租約；又被告既已解除系爭建物租約及系爭  
05 設備租約，原告自不得依系爭建物租約及系爭設備租約之約  
06 定，請求被告給付系爭建物及系爭設備之租金，暨請求被告  
07 返還占有使用系爭建物及系爭設備所受之利益等語。

08 (五)並聲明求為判決：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔  
09 保，請准宣告免為假執行。

### 10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)原告於110年2月17日與由洪曉貞所代表之馨生生公司訂立爭  
12 系爭買賣契約書。依系爭買賣契約書第1條之約定，由原告  
13 以3,000,000元向馨生生公司購買系爭建物1樓至2樓之相關  
14 中央廚房之設備資產；依系爭買賣契約書第2條第4項約定，  
15 原告應於000年0月00日下午3時30分以前，匯款3,000,000元  
16 至馨生生公司於訴外人彰化商業銀行股份有限公司東臺南分  
17 行開立之存款帳戶內。

18 (二)原告於110年2月23日與由沈憲玲所代表、當時名稱為心生  
19 生公司籌備處之被告籌備處訂立系爭建物租約及系爭設備租  
20 約。依系爭建物租約第1條之約定，原告將系爭建物1樓至3  
21 樓全部出租予心生生公司籌備處；依系爭設備租約前言之記  
22 載，原告就系爭建物1樓至2樓之相關中央廚房之設備資產訂  
23 立該契約。

24 (三)被告於110年3月14日由心生生公司，更名為被告目前之公司  
25 名稱。

26 (四)被告於110年3月8日匯款35,000元至原告於訴外人華南商業  
27 銀行股份有限公司高雄博愛分行開立之存款帳戶（下稱原告  
28 華南銀行帳戶）；於110年4月12日匯款89,250元至原告華南  
29 銀行帳戶。

30 (五)洪曉貞之子林鈺淳等2人前訴請原告之法定代理人洪日富，  
31 將系爭建物及系爭土地之所有權應有部分移轉登記予林鈺淳

01 等2人各二分之一，經臺灣高雄地方法院審理後，於111年9  
02 月7日以110年度重訴字第233號民事判決諭知洪日富應將系  
03 爭建物及系爭土地之所有權應有部分移轉登記於林鈺淳、林  
04 子淳各二分之一；嗣洪日富不服，提起上訴，經臺灣高等法  
05 院高雄分院於112年8月25日以111年度重上字第126號民事判  
06 決諭知上訴駁回；洪日富不服，再提起上訴，經最高法院於  
07 113年1月5日以112年度台上字第2827號民事裁定諭知上訴駁  
08 回而告確定。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告依民法第455條規定，請求被告將系爭建物除系爭設備  
11 外騰空遷讓返還予原告及將系爭設備返還予原告，有無理  
12 由？

13 1. 兩造是否出於通謀而為虛偽之意思表示而訂立系爭建物租  
14 約、系爭設備租約？

15 (1)按所謂通謀而為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互  
16 相故意為非真意之表示而言。故相對人不僅須知表意人  
17 非真意，並須就表意人非真意之表示，相與為非真意之  
18 合意，始為相當。且通謀而為虛偽意思表示，乃權利障  
19 礙要件，為免當事人或第三人任意質疑已存在之法律關  
20 係，應由主張此項利己之變態事實者，負舉證責任（最  
21 高法院111年度台上字第1083號判決參照）。

22 (2)查，本件被告雖抗辯：兩造乃出於通謀而為虛偽之意思  
23 表示而訂立系爭建物租約及系爭設備租約等語，惟為原  
24 告所否認。經查：

25 ①證人洪曉貞因林家瑞涉嫌侵入住宅之刑事案件，為警  
26 詢問時，證稱：「沈憲玲係向我哥哥洪日富承租案發  
27 地址（按：指臺南市○區○○路000○0號）一至三樓  
28 整棟建築物來使用，她是我哥哥的承租客」、「原先  
29 係由馨生生股份有限公司登記在這個地址，…因為虧  
30 損問題故在民國110年2月20日將馨生生股份有限公  
31 司轉賣給萬得利股份有限公司，負責人為我哥哥洪日

01 富，……而原先馨生生股份有限公司的商標、設備、  
02 物件全部賣給萬得利股份有限公司，後來民國110年3  
03 月1日我哥哥洪日富再將前述資產租賃給沈憲玲經營  
04 心生有限公司」等語；被告之法定代理人沈憲玲前  
05 於臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）110年度  
06 偵字第6147號偵查案件（按：該案件乃林家瑞涉犯侵  
07 入住宅罪嫌之偵查案件，下稱系爭6147號偵查案件）  
08 為檢察事務官詢問時，證述：「（問：與洪日富、林  
09 家瑞關係？答：）洪日富是房東，我是房客，  
10 ……」、「（問：何時向洪日富承租臺南市○區○○  
11 路000○0號？答：）110年3月1日」、「（問：你使  
12 用的區域為何？答：）整棟」等語，業經本院依職權  
13 調取臺南地檢署系爭6147號偵查案件卷宗核閱無訛  
14 （參見臺南地檢署系爭6147號偵查案件卷宗所附臺南  
15 市政府警察局第一分局刑案偵查卷宗第14頁至第16  
16 頁、系爭6147號偵查案件卷宗第62頁）。另證人即於  
17 兩造訂立系爭建物租約、系爭設備租約時在場之洪曉  
18 貞於本院言詞辯論時，亦結證：沈憲玲當日有與原告  
19 承租之意等〔參見本院臺南簡易庭110年度南簡字第1  
20 347號卷宗（下稱本院卷）卷(-)第91頁〕，證述被告  
21 之法定代理人沈憲玲代表被告與原告訂立系爭建物租  
22 約、系爭設備租約時，確有向原告承租系爭建物、系  
23 爭設備之意。衡諸常情，如兩造僅係出於通謀而為虛  
24 偽之意思表示訂立系爭建物租約、系爭設備租約，證  
25 人洪曉貞、沈憲玲應無先後為前述證言之理？況且，  
26 被告於110年2月23日與原告訂立系爭建物租約、系爭  
27 設備租約後，曾先後於110年3月8日、110年4月14日  
28 匯款35,000元、89,250元予原告，用以給付系爭建物  
29 之押租金，及系爭建物與系爭設備4月份之租金，有  
30 原告華南銀行帳戶之新臺幣存款存摺封面、內頁及匯  
31 款回條聯等影本各1份在卷可按（參見補卷第81頁、

01 第83頁)；如兩造乃出於通謀而為虛偽之意思表示訂  
02 立系爭建物租約及系爭設備租約，被告又焉有先後於  
03 110年3月8日、110年4月14日匯款35,000元、89,250  
04 元予原告，用以給付系爭建物之押租金，及系爭建物  
05 與系爭設備4月份之租金之理？

06 ②此外，被告復未能提出其他證據以實其說，被告上開  
07 部分之抗辯，自不足採。

08 (3)從而，被告抗辯兩造出於通謀而為虛偽之意思表示而訂  
09 立系爭建物租約、系爭設備租約，應無足取。

## 10 2. 原告是否已將系爭建物及系爭設備交付予被告？

11 (1)被告雖抗辯：原告並未交付系爭建物及系爭設備交等  
12 語，惟為原告所否認。經查：

13 ①系爭建物及系爭設備目前均為被告占有，此為兩造所  
14 不爭執；而如附表編號1、2所示、車牌號碼000—000  
15 0號、NHQ—7859號、NHQ—7860號重型機車，為原告  
16 所有；車牌號碼000—0000號重型機車於110年4月28  
17 日因交通違規，經民眾拍照檢舉時，其後座上並置有  
18 上有「心生生月子餐」等語之置物箱，亦有原告提出  
19 之機車新領牌照登記書影本3份、照片彩色影本2幀在  
20 卷可按（參見補卷第29頁、第31頁、第33頁、第35  
21 頁），足認系爭建物及系爭設備目前均為被告占有無  
22 疑。

23 ②依系爭建物租約、系爭設備租約之約定，被告乃自11  
24 0年3月1日起，向原告承租系爭建物及系爭設備；而  
25 被告曾先後於110年3月8日、110年4月14日匯款35,00  
26 0元、89,250元予原告，用以給付系爭建物之押租  
27 金，及系爭建物及系爭設備4月份之租金，已如前  
28 述；衡諸常情，如原告與被告於110年2月23日訂立系  
29 爭建物租約及系爭設備租約後，並未依約於110年3月  
30 1日，將系爭建物及系爭設備交付予被告，被告豈有  
31 於110年3月8日願意給付系爭建物之押租金35,000元

01 予原告之可能？被告又焉有於自己業已給付系爭建物  
02 之押租金予原告，惟原告自110年3月1日起，已逾1個  
03 月仍未將系爭建物及系爭設備交付予自己使用、收益  
04 之情況下，仍然願於110年4月14日依系爭建物及系爭  
05 設備租約之約定，給付系爭建物及系爭設備4月份之  
06 租金予原告之可能？是被告上開抗辯，顯然有悖於常  
07 情，不足採信。

08 ③至證人洪曉貞於本院言詞辯論時，雖證稱：系爭買賣  
09 契約書係伊代表馨生生公司與原告訂立，惟訂立系爭  
10 買賣契約書，並未將買賣標的物交付予原告，當初為  
11 排除林家瑞，欲與林家瑞切割，洪日富與陳聖凱向伊  
12 陳稱可將伊經營之公司合法解散；又因公司如果解  
13 散，即無公司存在，當時伊與洪日富感情十分良好，  
14 洪日富陳稱以其名義設立原告，再為虛假之買賣，購  
15 買馨生生公司之中央廚房設備；系爭建物始終為伊占  
16 有，伊未將系爭建物之占有移轉予原告，系爭建物係  
17 伊交予被告使用；系爭設備租約所附資產清冊為伊製  
18 作，伊未將系爭設備交予原告，因系爭設備自始至終  
19 均係由伊占有，目前係由伊與被告一同使用等語（參  
20 見本院卷卷(一)第88頁至第90頁）。惟查，證人洪曉貞  
21 與原告之法定代理人洪日富雖為兄妹，惟證人洪曉貞  
22 曾對於原告之法定代理人洪日富提出詐欺取財之告  
23 訴，有臺灣高雄地方檢察署111年度偵字第13929號不  
24 起訴處分書影本1份在卷可按（參見本院卷卷(一)第165  
25 頁至第167頁），已難期證人洪曉貞證言客觀公正，  
26 已難遽予採信；參以如原告從未交付系爭建物及系爭  
27 設備予被告，被告乃自證人洪曉貞之交付而得以占有  
28 系爭建物及系爭設備使用、收益，被告何有先後於11  
29 0年3月8日、110年4月14日匯款35,000元、89,250元  
30 予原告，用以給付系爭建物之押租金，及系爭建物及  
31 系爭設備4月份租金之理？況且，被告抗辯洪曉貞借



01 用洪日富之名義，設立原告，並擔任原告之股東及負  
02 責人，原告實際之經營者為其本人，如被告上開抗辯  
03 屬實，證人洪曉貞又豈有於原告與被告訂立系爭建物  
04 租約、系爭設備租約訂立後，未代理原告將系爭建  
05 物、系爭設備交付予被告，反而以自己之名義將系爭  
06 建物、系爭設備交付予被告之理？足見證人洪曉貞於  
07 本院言詞辯論時證述之內容，實與常情有間。從而，  
08 證人洪曉貞於本院言詞辯論時所為之上開證言，既難  
09 遽予採信，又與常情有間，自不足採，不足據為有利  
10 被告之認定。

11 (2)綜上所述諸情參互以析，足認原告應已將系爭建物及系  
12 爭設備交付予被告使用、收益。

13 3. 被告抗辯系爭建物租約、系爭設備租約業已解除，是否可  
14 採？

15 (1)被告雖抗辯：原告並非系爭建物及系爭設備之所有權人  
16 且未將系爭建物及系爭設備交付予被告而有給付不能之  
17 情形等語。惟按，租賃契約為債權契約，本不以出租人  
18 就租賃物有處分權為必要，且原告已將系爭建物及系爭  
19 設備交付予被告使用、收益，已如前述，是被告抗辯原  
20 告並非系爭建物及系爭設備之所有權人且未將系爭建物  
21 及系爭設備交付予被告而有給付不能之情形，自不足  
22 採。

23 (2)被告抗辯原告就系爭建物租約、系爭設備租約有給付不  
24 能之情形，既不足採，則其據以抗辯其依民法第256條  
25 規定，解除系爭建物租約及系爭設備租約，系爭建物租  
26 約、系爭設備租約業已解除，自無足取。

27 4. 原告依民法第455條規定，請求被告返還系爭建物及系爭  
28 設備，有無理由？

29 (1)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催  
30 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出  
31 租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，

01 非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。民  
02 法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明  
03 文。次按，出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。  
04 1. 出租人收回自住或重新建築時。2. 承租人違反民法第  
05 443條第1項之規定轉租於他人時。3. 承租人積欠租金  
06 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。4. 承租人以房  
07 屋供違反法令之使用時。5. 承租人違反租賃契約時。3.  
08 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠  
09 償時，土地法第100條亦有明文。再土地法第100條所謂  
10 之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言（最高法院94年  
11 度第3次民事庭會議決議參照）。又土地法第100條第3  
12 款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃  
13 而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應  
14 類推適用（最高法院102年度台上字第478號判決可  
15 參）。準此，住屋或供營業用之房屋，出租人於承租人  
16 積欠租金額，除擔保金抵償外，未達2個月以上時，尚  
17 不得終止租約。復按，終止契約屬單方之意思表示，契  
18 約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘所  
19 定履行期限相當，同時表明於期限屆滿仍不履行即終止  
20 契約之旨，自係於催告履行之同時，附有停止條件之終  
21 止契約意思表示。則於他方當事人未依限履行、停止條  
22 件成就時，終止契約之意思表示即生效力（最高法院95  
23 年度台上字第1935號判決可參）。

24 (2)查，原告主張被告僅給付系爭建物、系爭設備110年4月  
25 之租金予原告，此為兩造所不爭執，是被告直至原告於  
26 110年8月11日寄發新興郵局第1343號存證信函（下稱系  
27 爭存證信函）時為止，就系爭建物積欠之租金額，除擔  
28 保金35,000元抵償外，已達2個月以上之租金額；就系  
29 爭設備遲付租金之總額亦達2個月以上之租金額，原告  
30 依上開規定，自得定相當期限，催告被告支付系爭建  
31 物、系爭設備之租金，如被告於其期限內不為支付，原

01 告即得終止系爭建物租約、系爭設備租約。次查，原告  
02 業於110年8月11日寄發系爭存證信函予被告，催告被告  
03 於系爭存證信函送達5日內給付未付之系爭建物租金及  
04 系爭設備租金，並表明如被告逾期仍未履行，即以系爭  
05 存證信函為終止之意思表示，此有系爭存證信函影本1  
06 份在卷可按（參見補卷第85頁至第89頁），顯已表明被  
07 告於期限屆滿仍未給付積欠之系爭建物租金、系爭設備  
08 租金，即終止系爭建物租約、系爭設備租約，揆之  
09 前揭說明，應係於催告履行之同時，附有停止條件之終  
10 止契約意思表示，被告未依限履行、停止條件成就時，  
11 終止契約之意思表示即生效力。再查，系爭存證信函於  
12 同年月12日送達被告，此有中華郵政掛號郵件收件回執  
13 正、反面影本各1份附卷足據（參見補卷第91頁）；又  
14 因以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入，民法  
15 第120條第2項定有明文，是原告以系爭存證信函所附之  
16 停止條件，應於所定之期限在同年月17日午後12時屆滿  
17 時，而被告仍未給付時成就。又被告於原告所定之期限  
18 在同年月17日午後12時屆滿時，仍未給付，是系爭建物  
19 租約、系爭設備租約均應於110年8月17日午後12時終  
20 止。

21 (3)次按，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃  
22 物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民  
23 法第455條定有明文。查，兩造訂立之系爭建物租約、  
24 系爭設備租約既於110年8月17日午後12時終止，揆諸上  
25 開規定，被告於系爭建物租約、系爭設備租約終止後，  
26 即負有返還租賃物即系爭建物、系爭設備之義務。從  
27 而，原告依民法第455條第1項之規定，請求被告將系爭  
28 建物除系爭設備外，騰空遷讓返還予原告，及將系爭設  
29 備返還予原告，均屬正當。

30 (4)按「每月租金新臺幣36,750元整（含5%稅金，每次交付  
31 壹個月，並於每第1個月壹日前支付，……」等語；

01 「乙方（按：指被告）同意每月1日前付每個月本資產  
02 租賃金給甲方（按：指原告）新臺幣伍萬元稅外（含稅  
03 為新臺幣52,500元）……」等語，系爭建物租約第3條  
04 第1項、系爭設備租約第1條第2項分別定有明文。是原  
05 告依系爭建物租約第3條第1項、系爭設備租約第1條第2  
06 項之約定，自應於每月1日以前，給付系爭建物之租金3  
07 6,750元、系爭設備租金52,500元予原告。

08 (5)次按，押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履  
09 行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不  
10 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最  
11 高法院108年度台上字第128號判決參照）。又所謂當然  
12 抵充，乃指抵充發生之時點屆至時，無須當事人之意思  
13 表示，亦不問當事人之意思如何，當然抵充而結算其差  
14 額（民法債編各論（上），黃立主編，元照出版有限公  
15 司出版，93年2月初版第2刷，第406頁）。查，原告同  
16 意被告免繳系爭建物、系爭設備第1個月即110年3月份  
17 之租金，此觀諸系爭建物租約第3條第2項、系爭設備租  
18 約第1條第6項之記載自明（參見補卷第37頁、第41  
19 頁）；嗣被告僅給付系爭建物、系爭設備110年4月份之  
20 租金予原告，已如前述，是被告至系爭建物租約、系爭  
21 設備租約於110年8月17日午後12時終止時止，就系爭建  
22 物、系爭設備分別尚欠租金96,075元（計算式： $36,750$   
23  $\times 3 + 36,750 \times 17/30 = 131,075$ ）、187,250元（計算式：  
24  $52,500 \times 3 + 52,500 \times 17/30 = 187,250$ ），仍未給付；再  
25 就系爭建物積欠之租金，以押租金35,000元當然抵充之  
26 結果，被告至今尚欠系爭建物之租金96,075元（計算  
27 式： $131,075 - 35,000 = 96,075$ ）、系爭設備之租金18  
28 7,250元，仍未清償。是以，原告主張依系爭建物租約  
29 第3條第1項、系爭設備租約第1條第2項之約定，請求被  
30 告給付尚未給付之系爭建物租金96,075元、系爭設備租  
31 金187,250元，應屬正當。逾上開部分之請求，則非正

01 當。

02 (6)次按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負  
03 遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人  
04 得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，  
05 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民  
06 法第229條第1項、233條第1項本文、第203條分別定有  
07 明文。查，兩造訂立之系爭建物租約第3條第1項、系爭  
08 設備租約第1條第2項，分別約定系爭建物之租金、系爭  
09 設備之租金應於每月1日以前繳納，有系爭建物租約、  
10 系爭設備租約影本各1份在卷可稽（參見補卷第37頁至  
11 第40頁、第41頁至第44頁），可見原告請求被告給付之  
12 前述尚欠之建物租金及設備租金，均有確定期限，揆之  
13 前開規定，被告每月應給付之系爭建物租金、系爭設備  
14 租金，自應分別自各該月系爭建物租金、系爭設備租金  
15 應給付之期限屆滿時起，負遲延責任。從而，原告請求  
16 被告就前述尚欠之系爭建物租金、系爭設備租金，另給  
17 付自各該月系爭建物租金、系爭設備租金應給付之期限  
18 屆滿後之民事起訴狀繕本送達被告之翌日即110年10月2  
19 日起，有本院臺南簡易庭送達證書1份在卷可按（參見  
20 本院卷卷一第17頁），至清償日止，按週年利率5%計算  
21 之遲延利息，亦屬正當。

22 (二)原告依民法第179條規定，就系爭建物、系爭設備分別請求被  
23 告按月給付36,750元及52,500元，是否可採？

24 1. 原告依民法第179條規定，就系爭建物請求被告按月給付36,  
25 750元，是否可採？

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  
27 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民  
28 法第179條定有明文。次按，不當得利依其類型可區分為  
29 「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係  
30 基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以  
31 外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定

01 或事件所成立之不當得利（最高法院111年度台上字第261  
02 9號判決以照）。凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容  
03 之利益而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵  
04 害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸  
05 屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成無法  
06 律上之原因而成立「權益侵害型之不當得利」（最高法院  
07 100年度台上字第899號判決意旨參照）。

08 (2)查，系爭建物，乃洪日富所有，而非原告所有，有土地建  
09 物查詢資料1份在卷可按（參見本院卷卷(一)第455頁）；縱  
10 令被告自110年8月18日起，無權占有系爭建物，無法律上  
11 原因受有利益，無權占有系爭建物，亦係侵害本應歸屬於  
12 洪日富權益內容之利益而受利益，致洪日富受損害而欠缺  
13 正當性，而非侵害本應歸屬於原告權益內容之利益而受利  
14 益，致原告受損害而欠缺正當性，被告對於原告應不成立  
15 權益侵害型之不當得利。從而，原告以被告無權占有系爭  
16 建物為由，主張依民法第179條規定，請求被告自110年8  
17 月19日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告36,7  
18 50元，應屬無據。

19 2. 原告依民法第179條規定，就系爭設備請求被告按月給付52,  
20 500元，是否可採？

21 (1)按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之  
22 利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本  
23 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年  
24 度台上字第461號判決參照）。

25 (2)查，原告主張系爭設備為其所有，業據其提出買賣契約書  
26 影本1份為證（參見補卷第115頁至第117頁），且證人洪  
27 曉貞因林家瑞涉嫌侵入住宅之刑事案件，為警詢問時，亦  
28 證述系爭設備原係洪曉貞經營之馨生生公司所有，嗣由馨  
29 生生公司出賣予原告，已如前述，原告前揭部分之主張，  
30 自堪信為真正。

31 (3)次查，系爭設備租約已於110年8月17日午後12時終止，已

01 如前述；而被告復未舉證證明於系爭設備租約終止後，有  
02 何占有系爭設備之正當權源，堪認被告於系爭設備租約終  
03 止後，乃無權占有系爭設備。又被告於系爭設備租約終止  
04 後，既係無權占有系爭設備，揆之前揭說明，自受有相當  
05 於租金之利益，並致原告受有損害，且無法律上之原因。  
06 從而，原告主張依民法第179條規定，請求被告返還自110  
07 年8月19日起至返還系爭設備之日止，因無權占有系爭設備  
08 所受相當於租金之利息，應屬正當。本院審酌兩造訂立之  
09 系爭設備租約約定系爭設備之租金為每月52,500元，認為  
10 原告主張被告占有系爭設備，每月可獲得之利益為52,500  
11 元，尚稱允洽。從而，原告主張依民法第179條規定，請  
12 求被告自110年8月19日起至遷讓返還系爭設備之日止，按  
13 月給付52,500元，應屬正當。

14 五、綜上所陳，原告依民法第455條規定，請求被告將系爭建物  
15 除系爭設備外，騰空遷讓返還予原告；將系爭設備返還予原  
16 告；原告依系爭建物租約，請求被告給付283,325元，及自1  
17 10年10月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為  
18 有理由，逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回；原告依  
19 民法第179條規定，請求被告自110年8月19日起至遷讓返還  
20 系爭建物之日止，按月給付原告36,750元，為無理由，應予  
21 駁回；原告依民法第179條規定，請求被告自110年8月19日  
22 起至遷讓返還系爭設備之日止，按月給付原告52,500元，為  
23 有理由，應予准許。

24 六、末按，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法  
25 院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各  
26 自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本  
27 院審酌原告就本件訴訟，雖一部勝訴，一部敗訴，惟僅請求  
28 被告給付系爭建物與系爭設備於110年8月18日之租金及該日  
29 租金之遲延利息，暨請求被告給付系爭建物相當於租金之不  
30 當得利部分敗訴，考量原告於本件訴訟勝敗之比例，及原告  
31 請求租金之遲延利息暨系爭建物相當於租金之不當得利，乃

01 附帶請求，不併算其價額等情，認為本件訴訟之訴訟費用，  
02 均由敗訴之被告負擔，較為允洽。

03 七、本判決原告勝訴部分，乃法院就民事訴訟法第427條第2項規  
04 定訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第  
05 389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。另被告陳  
06 明願供擔保請准免為假執行，核與法律規定相符，爰酌定相  
07 當之擔保金額宣告之。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判  
09 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

10 九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由；一部為無理由，依  
11 民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第5款、第79條，  
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日  
14 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
15 法 官 伍逸康

16 以上正本證明與原本無異。

17 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  
18 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  
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日  
21 書記官 張仕蕙