

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4863號

原告 馨運企業有限公司

法定代理人 王淑禎

訴訟代理人 張躍騰律師

被告 黃豐林

蕭秋萍

黃淳翊 原住臺北市○○區○○○路0段000號0樓
之0

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃豐林應將歐世麗企業有限公司登記址及營業稅籍登記址自臺北市○○區○○○街○○○○○號一樓房屋辦理遷出變更登記。

被告黃淳翊應將歐宇國際開發有限公司登記址及營業稅籍登記址自臺北市○○區○○○街○○○○○號一樓房屋辦理遷出變更登記。

被告黃豐林、蕭秋萍應連帶給付原告新臺幣參佰零伍萬元，及其中新臺幣壹佰零捌萬貳仟元自民國一百零八年九月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃豐林負擔十二分之一、被告黃淳翊負擔十二分之一、被告黃豐林、蕭秋萍連帶負擔四十二分之五，餘由原告負擔。

本判決第三項於原告以新臺幣壹佰零貳萬元為被告黃豐林、蕭秋

01 萍供擔保後，得假執行；但被告黃豐林、蕭秋萍如以新臺幣參佰
02 零伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
08 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告
09 起訴以黃豐林、蕭秋萍為被告，原聲明：(一)被告黃豐林應將
10 門牌號碼臺北市○○區○○○街000號、172號、174號、176
11 號一樓夾層及地下室房屋（下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還
12 予原告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）100萬2,000
13 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利
14 率5%計算之利息。(三)被告應自民國108年3月1日起至返還訴
15 之聲明第1項所示房屋之日止，按月連帶給付原告36萬9,000
16 元。(四)被告應連帶給付原告8萬元，及自起訴狀繕本送達被
17 告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)原告
18 願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中追加黃淳翊為
19 被告，並聲明：(一)被告黃豐林應將訴外人歐世麗企業有限公
20 司（下稱歐世麗公司）登記址及營業稅籍登記址自臺北市○
21 ○區○○○街000號1樓房屋（下爭系爭172號房屋）辦理遷
22 出變更登記。(二)被告黃淳翊應將訴外人歐宇國際開發有限公
23 司（下稱歐宇公司）登記址及營業稅籍登記址自臺北市○○
24 區○○○街000號1樓房屋（下稱系爭176號房屋）辦理遷出
25 變更登記。(三)被告黃豐林、蕭秋萍應連帶給付原告100萬2,0
26 00元，及自起訴狀繕本送達被告黃豐林、蕭秋萍翌日起至清
27 償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告黃豐林、蕭秋
28 萍應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月
29 連帶給付原告12萬3,000元。(五)被告黃淳翊應自108年3月1日
30 起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告12萬3,000
31 元。(六)訴之聲明第4項及訴之聲明第5項任一被告已為給付，

則其餘被告就其給付數額範圍內免為給付義務。(七)被告黃豐林、蕭秋萍應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告24萬6,000元。(八)被告黃豐林、蕭秋萍應連帶給付原告8萬元，及自起訴狀繕本送達被告黃豐林、蕭秋萍翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(九)原告願供擔保，請准宣告假執行。原告追加被告黃豐林將歐世麗公司登記址及營業稅籍登記址自系爭172號房屋遷出及追加被告黃淳翊部分，核其內容均係基於同一租賃契約衍生之關連性紛爭，證據資料具共通性及同一性，堪認請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告黃豐林向伊承租系爭房屋作為經營公司之用，被告黃豐林與伊簽訂系爭房屋之房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並由被告蕭秋萍擔任系爭租約之連帶保證人，系爭租約之租賃期間係自103年6月5日起至108年2月28日止，租金為每月12萬8,000元，押租保證金為30萬元，另系爭租約雙方曾協議自106年3月1日起調整租金為每月13萬5,000元，嗣後又協議自106年9月起租金調降為12萬3,000元。詎料被告頻頻拖欠房租，迄至108年2月28日系爭租約租期屆滿為止，被告黃豐林仍有100萬2,000元之房租至今尚未給付，故伊得請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付100萬2,000元。此外，系爭租約租期於108年2月28日屆滿後，伊已表示不願繼續出租，被告黃豐林至108年10月底遷離系爭房屋時，仍於系爭房屋留有大型保險櫃及大型層架未搬離，且迄今仍未將鑰匙及遙控器交還，亦未將系爭房屋點交返還予伊，是被告黃豐林現仍占有系爭房屋，而受有相當於系爭房屋之租金之不當得利，故伊得請求被告黃豐林、蕭秋萍自108年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於系爭房屋租金之不當得利12萬3,000元。又被告黃豐林將

其經營之歐世麗公司之公司登記址及營業稅籍登記址登記於系爭172號房屋，而被告黃淳翊即被告黃豐林、蕭秋萍之子將其經營之歐宇公司之公司登記址及營業稅籍登記址登記於系爭176號房屋，均未辦理遷出變更登記，妨礙伊之所有權行使，伊得依民法第767第1項條規定請求被告黃豐林、黃淳翊辦理遷出變更登記，而被告黃淳翊並因此受有相當於系爭房屋租金之不當得利，故伊得請求被告黃淳翊自108年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於系爭房屋租金之不當得利12萬3,000元。再者，因被告黃豐林迄今仍未點交返還系爭房屋，依系爭租約第8條約定，伊得請求被告黃豐林、蕭秋萍自108年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付按照租金2倍之違約金即24萬6,000元（計算式： $123,000 \times 2 = 246,000$ ），另依系爭租約第15條約定，伊因涉訟支付8萬元律師費，應由被告黃豐林、蕭秋萍負擔，故伊得請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶賠償伊8萬元。爰依系爭租約、民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告黃豐林應將歐世麗公司登記址及營業稅籍登記址自系爭系爭172號房屋辦理遷出變更登記。(二)被告黃淳翊應將歐宇公司登記址及營業稅籍登記址自系爭176號房屋辦理遷出變更登記。(三)被告黃豐林、蕭秋萍應連帶給付原告100萬2,000元，及自起訴狀繕本送達被告黃豐林、蕭秋萍翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告黃豐林、蕭秋萍應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告12萬3,000元。(五)被告黃淳翊應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告12萬3,000元。(六)訴之聲明第4項及訴之聲明第5項任一被告已為給付，則其餘被告就其給付數額範圍內免為給付義務。(七)被告黃豐林、蕭秋萍應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告24萬6,000元。(八)被告黃豐林、蕭秋萍應連帶給付原告8萬元，及自起訴狀繕本送達被告黃豐林、蕭秋萍翌日起至清償日止，

01 按週年利率5%計算之利息。(九)原告願供擔保，請准宣告假
02 執行。

03 二、被告未提出準備書狀作何聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告請求被告黃豐林、黃淳翊辦理公司登記址及營業稅籍址
06 之遷出變更登記部分：

07 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
08 條第1項中段定有明文。次按公司之登記或認許，應由代表
09 公司之負責人備具申請書，連同應備之文件一份，向中央主
10 管機關申請，公司法第387條第1項前段定有明文。經查，
11 原告為系爭房屋之所有權人，有系爭房屋建物登記第一類謄
12 本在卷可稽（見本院卷第159頁），而原告主張被告黃豐
13 林、黃淳翊為歐世麗公司、歐宇公司之負責人，歐世麗公
14 司、歐宇公司之登記址及營業稅籍址分別設立於系爭172號
15 房屋及系爭176號房屋等情，並有經濟部工商登記公示資料
16 查詢結果、歐世麗公司、歐宇公司郵務信件照片在卷可佐
17 （見本院卷第107至109頁、第173頁），堪以採信。而原告
18 與歐世麗公司、歐宇公司間既無何使用借貸或租賃關係等占
19 有權源，則原告主張歐世麗公司、歐宇公司將公司地址及營
20 業稅籍址登記於系爭172號房屋、系爭176號房屋，妨害其對
21 於系爭房屋所有權之行使，請求被告黃豐林、黃淳翊辦理歐
22 世麗公司、歐宇公司之公司公司地址及營業稅籍址遷出登記
23 乙節，尚屬有據，應予准許。

24 (二)原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付積欠租金100萬2,000
25 元之部分：

26 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
27 明文。次按請求履行債務之訴，債權人就債權發生之原因事
28 實，固有舉證之責，惟若債務人自認此事實而主張債權業已
29 因清償而消滅，則清償之事實，應由債務人負舉證責任（最
30 高法院83年台上字第2853號判決意旨可資參照）。經查，原
31 告主張被告黃豐林與原告間於103年6月5日成立系爭租約，

約定租金原為每月12萬8,000元（106年9月後之租金為每月12萬3,000元），約定108年2月28日租期屆至，被告黃豐林未繳納106年6月份至107年1月份共8月之租金99萬9,000元，以及短繳107年3月份租金3,000元，共積欠租金共100萬2,000元（計算式：999,000+3,000=1,002,000）等情，業據原告提出系爭租約、原告之存證信函、被告租金積欠明細表等件附卷可佐（見本院卷第23至28頁、第111頁），且被告黃豐林未舉證證明其有繳納前述租金而清償完畢之事實，堪認原告主張被告黃豐林積欠租金共100萬2,000元等節，應可採信。又依系爭租約第16條約定，被告蕭秋萍應就被告黃豐林就系爭租約之違約或損害賠償負連帶責任（見本院卷第25頁），是原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付積欠租金100萬2,000元，應屬有據。

2.再按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告黃豐林、蕭秋萍返還積欠之租金，被告黃豐林、蕭秋萍迄未給付，當負遲延責任，而原告提起本件訴訟，起訴狀繕本於108年9月6日送達被告黃豐林、蕭秋萍（見本院卷第43頁、第47頁），是原告請求此部分自起訴狀繕本送達被告黃豐林、蕭秋萍翌日即108年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

3.從而，原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付100萬2,000元，及自108年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

(三)原告請求被告黃豐林、蕭秋萍自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利12萬3,000元之部分：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，次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，民法第455條前段、第179條前段分別定有明文。復按無權占有他人

01 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土
02 地所有人自得請求無權占有人返還相當於租金之利益（最高
03 法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。

04 2.經查，被告黃豐林於108年2月28日租期屆至後，仍占有使用
05 系爭房屋，至108年10月底始搬離系爭房屋等節，業據原告
06 提出郵局存證信函、系爭房屋搬離後照片等件為證（見本院
07 卷第27至28頁、第167至172頁），堪以採信，是被告黃豐林
08 自108年3月1日至108年10月31日無權占用系爭房屋而受有相
09 當於系爭房屋租金之不當得利，應堪認定。而原告與被告黃
10 豐林原先本約定以每月12萬3,000元之金額作為系爭房屋之
11 租金，是原告主張以每月12萬3,000元作為系爭房屋相當於
12 租金之不當得利，尚屬可採，從而原告主張被告黃豐林應返
13 還108年3月1日至108年10月31日相當於系爭房屋租金之不當
14 得利98萬4,000元（計算式：123,000×8月＝984,000），應
15 有理由。又依系爭租約第16條約定，被告蕭秋萍應就被告黃
16 豐林就系爭租約之違約或損害賠償負連帶責任（見本院卷第
17 25頁），是原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付98萬4,00
18 0元，應屬有據。

19 3.至原告雖主張被告黃豐林雖於108年10月底搬離系爭房屋，
20 但仍於系爭房屋留有大型保險櫃及大型層架未搬離，且迄今
21 仍未將鑰匙及遙控器交還，且將歐世麗公司之公司登記於系
22 爭172號房屋，是被告黃豐林自109年3月1日起迄今仍無權占
23 有系爭房屋等語。惟查，依系爭租約第20條約定，租賃期滿
24 遷出時，被告黃豐林所有任何傢私雜物等，若有留置不搬者
25 應視作廢物論，任憑原告處理，被告黃豐林決不異議，則大
26 型保險櫃及大型層架依約應視為廢物論，況且原告已於108
27 年10月底使用備用鑰匙進入系爭房屋，應認被告黃豐林於
28 108年10月底搬離系爭房屋後即無再使用收益、占有系爭房
29 屋，且公司登記與營業稅籍之登記尚與無權占有房屋有別，
30 自難認被告黃豐林於108年10月底遷出系爭房屋後仍有無權
31 占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得利之情形，是原告

01 此節主張尚屬無據。

02 4.綜上，原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付98萬4,000
03 元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不
04 應准許。

05 (四)原告請求被告黃淳翊自108年3月1日起至返還系爭房屋予原
06 告之日止，按月給付相當於租金之不當得利12萬3,000元之
07 部分：

08 原告雖主張被告黃淳翊將歐宇公司之公司登記址及營業稅籍
09 登記址登記於系爭176號房屋，受有相當於系爭房屋租金之
10 不當得利，應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日
11 止按月連帶給付相當於租金之不當得利12萬3,000元等語。
12 惟查，歐宇公司之公司登記及營業稅籍登記屬行政上之登
13 記，而與實際使用收益、占有系爭房屋有別，又原告未舉證
14 被告黃淳翊有何其他無權占有系爭房屋之情事，是原告主張
15 被告黃淳翊應自108年3月1日起至返還系爭房屋予原告之日
16 止，按月連帶給付相當於租金之不當得利12萬3,000元，應
17 屬無據。

18 (五)原告請求被告黃豐林、蕭秋萍自108年3月1日起至返還系爭
19 房屋予原告之日止按月連帶賠償違約金24萬6,000元之部
20 分：

21 1.按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規
22 定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，
23 社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受
24 之一切利益為酌定之標準。

25 2.經查，依系爭租約第8條約定，被告黃豐林於租期屆滿時，
26 如不即時遷讓交還房屋，原告每月得向被告黃豐林請求按照
27 租金2倍之違約金至遷讓完了之日止。而被告黃豐林於系爭
28 租約108年2月28日租期屆滿時，並未即時遷讓交還房屋，直
29 至108年10月底始遷離系爭房屋等情，業已認定如前，被告
30 黃豐林既有違反系爭租約第8條約定之情形，原告應得依系
31 爭租約第8條約定請求108年3月至10月共8月之違約金。然審

01 酌系爭租賃期間為4年9月，被告黃豐林於租期屆至8月後始
02 返還系爭房屋，原告於被告黃豐林占用期間無法使用系爭房
03 屋，被告黃豐林遷出房屋留有物品須原告處理等一切情狀，
04 應認原告請求每月租金2倍之違約金即24萬6,000元之違約
05 金，應屬過高，應酌減每月為半數之違約金即12萬3,000元
06 為適當。而被告黃豐林占用系爭房屋之期間為8月，是原告
07 應得請求被告黃豐林賠償98萬4,000元（計算式：123,000×8
08 月＝984,000）。又依系爭租約第16條約定，被告蕭秋萍應
09 就被告黃豐林就系爭租約之違約或損害賠償負連帶責任（見
10 本院卷第25頁），是原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付
11 98萬4,000元，應屬有據，逾此部分之請求，應屬無據。

12 3.從而，原告依系爭租約第8條、第16條約定，請求被告黃豐
13 林、蕭秋萍連帶給付98萬4,000元，為有理由，應予准許，
14 逾此部分之請求，為無理由，不應准許。。

15 (六)原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付律師費8萬元之部
16 分：

17 1.經查，依系爭租約第15條約定，被告黃豐林如有違約情事，
18 致損害原告之權益時，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師
19 費用，均應由被告黃豐林負擔。本件被告黃豐林於租期屆至
20 後未如期返還系爭房屋，業如前述，而原告為此支出律師費
21 8萬元等情，並有法律服務報價單在卷可稽（見本院卷第29
22 頁），堪可憑採，又依系爭租約第16條約定，被告蕭秋萍應
23 就被告黃豐林就系爭租約之違約或損害賠償負連帶責任（見
24 本院卷第25頁），原告請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付8
25 萬元，應屬有據。而原告請求此部分之損害賠償債權，核屬
26 無確定期限之給付，經原告提起訴訟，是原告請求此部分自
27 起訴狀繕本送達被告黃豐林、蕭秋萍翌日即108年9月7日起
28 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，
29 應予准許。

30 2.從而，原告依系爭租約第15條、第16條約定，請求被告黃豐
31 林、蕭秋萍連帶給付8萬元，及自108年9月7日起至清償日

止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項、第179條規定，請求被告黃豐林、黃淳翊辦理歐世麗公司、歐宇公司之公司公司地址及營業稅籍址遷出登記，並請求被告黃豐林、蕭秋萍連帶給付305萬元（計算式： $1,002,000 + 984,000 + 984,000 + 80,000 = 3,050,000$ ），及其中108萬2,000元（計算式： $1,002,000 + 80,000 = 1,082,000$ ）自108年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。並依民事訴訟法第392條第2項規定，就原告勝訴部分依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 26 日
民事第八庭 審判長法 官 鄭侑瑩

法 官 宣玉華

法 官 邱于真

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
書記官 邱美榕