臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1762號

原　　告　李同聖

訴訟代理人　吳啟瑞律師

被　　告　忠揚營造工程有限公司

　　鑫鈺豐創新發展股份有限公司

共同法定代理人　孫水吉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國一〇九年六月十一日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第一五三一號、門牌號碼臺北市○○區○○○路○○號五樓房屋遷出，將房屋騰空返還予原告。

被告應自民國一〇九年六月三日起至騰空返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬元。

被告應連帶給付原告新臺幣貳拾肆萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項及第二項於原告以新臺幣壹佰陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在

地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告依民法第七百六十七條第一項規定請求被告將其所有、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第一五三一號、門牌號碼臺北市○○區○○○路○○號五樓房（下稱本件房屋）騰空遷讓返還予原告，及支付積欠之租金及相當於租金之不當得利，而本件房屋坐落臺北市中正區，在本院管轄區域內，依首揭規定，專屬本院管轄。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1被告應將本件房屋（即建號臺北市○○區○○段○○段○○○○○號、門牌號碼臺北市○○區○○○路○○號五樓）騰空遷讓返還予原告。

2被告應連帶給付原告新臺幣（下同）二十四萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前項房屋之日止，按月給付原告四萬元。

3願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

本件房屋為原告所有，民國一０七年三月九日兩造訂立房屋租賃契約（下稱本件租約），約定由被告向原告承租本件房屋作為辦公室之用，租賃期間自同日起至一０九年三月八日止，租金每月四萬元，應於每月匯入原告指定帳戶，原告得向任一被告請求支付全部租金，被告於租賃期滿時應將本件房屋遷讓交還，不得向原告請求遷移或任何費用；惟被告自一０八年十月間起即未依約給付租金，迄至一０九年三月八日租期屆滿之日止計積欠六個月租金共二十四萬元，原告於租期屆滿前之一０九年二月三日即以存證信函向被告表示期滿絕不續約、請求被告屆期自本件房屋遷出、將本件房屋騰空返還予原告，但被告於租期屆滿後迄未遷出、將本件房屋騰空返還予原告，無法律上原因受有相當於房屋租金之利益、致原告受有損害。爰依民

法第七百六十七條第一項、第四百五十五條規定，請求被告自本件房屋遷離、將本件房屋騰空返還予原告，並依兩造間租賃契約之約定，請求被告連帶給付積欠之租金二十四萬元，另依民法第一百七十九條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還本件房屋之日止，按月給付原告四萬元。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：駁回原告關於遷讓交還房屋部分之訴。

（二）被告對於本件房屋為原告所有，兩造間就本件房屋訂有本件租約，兩造間房屋租賃契約已經因期限屆滿而終止，被告積欠六個月租金計二十四萬元等節俱不爭執，但以被告現無資力得以遷移，及被告曾支付八萬元之押租保證金得以扣抵所欠租金等語置辯。

三、原告主張本件房屋為其所有，兩造於一０七年三月九日訂立本件租約，約定由被告向其承租本件房屋作為辦公室之用，租賃期間自同日起至一０九年三月八日止，租金每月四萬元，被告自一０八年十月間起即未依約給付租金，迄至一０九年三月八日租期屆滿之日止計積欠六個月租金共二十四萬元，其於租期屆滿前之一０九年二月三日即向被告表示期滿絕不續約，但被告於租期屆滿後迄未遷出騰空返還本件房屋之事實，業據提出建築改良物所有權狀、房屋租賃契約、臺北杭南郵局第一一四號存證信函為證（見卷第二三、二九至三七頁），核屬相符，且經被告當庭自承不諱，應堪信為真實。但原告請求被告遷出、將本件房屋騰空返還原告部分，則為被告否認，辯稱：被告現無資力遷出云云。

四、茲分述如下：

（一）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於無

權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第四百二十一條第一項、第四百五十條第一項、第四百五十五條前段、第七百六十五條、第七百六十七條第一項前段定有明文；又本件租約第肆條第3.點約定：「乙方（即被告）於租賃期滿或終止租約時應將房屋謙（遷）讓交還，不得向甲方（即原告）請求遷移或任何費用」（見卷第二九頁）。本件房屋為原告所有，兩造於一０七年三月九日訂立本件租約，約定由被告向原告承租本件房屋作為辦公室之用，租賃期間自同日起至一０九年三月八日止，租金每月四萬元，被告自一０八年十月間起即未依約給付租金，原告於租期屆滿前即表示期滿絕不續約，但被告於租期屆滿後迄未遷出騰空返還本件房屋，前已述及，依民法第四百五十條第一項規定，本件租約業於一０九年三月八日因期限屆滿而消滅，被告自翌日即同年月九日起喪失繼續占有使用本件房屋之權源甚明；被告既自一０九年三月九日起喪失繼續占有使用本件房屋之權源，被告迄未遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，顯係無權占有本件房屋，原告依民法第七百六十七條第一項、第四百五十五條前段規定及本件租約第肆條第3.點約定，請求被告遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，應屬有據。至被告是否有資力遷移，要非所問，蓋被告現無資力遷離本件房屋，尚非得以繼續占有使用本件房屋之事由，被告此節所辯，委無可採。

（二）次按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；承租人應依約定日期，支付租金，民法第一百九十九條第一項、第二百七十二條第一項、第四百三十九條前段亦有明定；又本件租約第叁條第1.點約定：「租金每個月新臺幣肆萬（兩間公司各負擔兩萬元整，甲方得向任何一間公司請求支付全部租金），乙方應於每月將租金匯入至中國信託銀行、帳號・・・」（見卷第二九頁）。

1兩造於一０七年三月九日訂立本件租約，約定由被告向其承租本件房屋，租金每月四萬元，被告自一０八年十月間起即未依約給付租金，迄至一０九年三月八日租期屆滿之日止計積欠六個月租金共二十四萬元，此據原告陳明在卷，且經被告肯認屬實，已如前述，又本件租約第叁條第1.點載明原告得向任一被告請求支付全部租金，依民法第二百七十二條第一項規定，被告就租金負連帶之責，則原告依前開法條及約款，請求被告連帶給付積欠之租金二十四萬元，自屬有據。

2被告雖稱曾支付八萬元之押租保證金得以扣抵所欠租金，然二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第三百三十四條第一項前段規定甚明。而本件租約第叁條第2.點係約定：「押租金或保證金：新臺幣八萬元整，乙方交付甲方之上列金額，於租賃期限屆滿或中途終止，乙方搬遷交還租賃物（包括遷移營業登記或戶籍登記）後，甲方應無息返還押金。但乙方積欠租金及費用等債務時，甲方得抵扣之。期限屆滿後，甲方得將全部押金交還乙方任一家公司」（見卷第二九頁），故就是筆押租金，原告僅於「租約終止且被告遷讓交還本件房屋後」，方應無息返還，亦即原告返還押租金債務之清償期於「租約終止、被告遷讓交還本件房屋後」方屆至，原告依約固得主動以是筆押租金抵扣被告積欠之租金及費用，但原告縱不用以抵扣被告積欠之租金及費用，而保留至被告遷讓交還本件房屋後再全數無息返還，亦無不合，易言之，就是筆押租金，僅原告依約有權逕行抵扣被告積欠之租金及費用，被告於遷讓交還本件房屋前，因原告返還押租金債務之清償期尚未屆至，尚無從據以抵銷，被告此節所辯，仍無可採。

（三）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，同法第一百七十九條前段亦有明定。土地法第九十七條第一項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建

築物申報總價年息百分之十為限；土地法第九十七條第一項規定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第十六條第一項已有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，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；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三０七一號著有判例可資參照。

1本件租約業於一０九年三月八日因期限屆滿而消滅，被告自翌日起已喪失繼續占有使用本件房屋之權源，惟被告迄未遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，係無權占有本件房屋，無法律上原因受有相當於本件房屋租金之利益，已足認定。

2城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第九十七條第一項固有明文，然該條文立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是該條文限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市

房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用，至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要；又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；復就土地法第三章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第九十四條第一項、第九十六條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；再者我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮，故土地法第九十七條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院九十二年度台簡上字第二十號裁判意旨參照）。

3被告均為公司，均為營利事業，承租本件房屋係作為辦公室之用，此觀本件租約第肆條第1.點所載即明（見卷第二九頁），本件房屋之租金不在土地法第九十七條第一項限制範圍內，參諸本件房屋位在臺北市中正區北平東路上，為十一層鋼筋混凝土造商業大樓之第五層，於八十一年間興建完成，而北平東路為雙向四線道，且鄰近忠孝東路臺北捷運善導寺站及市民大道，步行可達交通樞紐臺北火車站，且本件租約約定每月租金數額為四萬元，被告利用本件房屋從事所營事業、創造利潤，認被告無權占用本件房

屋所受利益及原告所受損害，以本件租約租金數額即每月四萬元計算為適當。則原告依民法第一百七十九條規定請求被告自起訴狀繕本送達翌日即一０九年六月三日（見卷第七九頁送達證書）起至騰空遷讓返還本件房屋予原告之日止，按月給付原告四萬元，亦屬有據。

五、綜上所述，本件房屋為原告所有，兩造間就本件房屋訂有本件租約，本件租約業於一０九年三月八日因期限屆滿而消滅，被告自翌日起喪失繼續占有使用本件房屋之權源，被告迄未遷離本件房屋、將本件房屋騰空返還予原告，係無權占有本件房屋，無法律上原因受有相當於本件房屋租金之利益，被告無權占用本件房屋所受利益及原告所受損害，以本件租約租金數額即每月四萬元計算為適當，被告自一０八年十月間起即未依約給付租金，迄至一０九年三月八日租期屆滿之日止計積欠六個月租金共二十四萬元，而本件租約第參條第1.點載明原告得向任一被告請求支付全部租金，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、第四百五十五條前段、本件租約第肆條第3.點約定，請求被告自本件房屋遷出、將本件房屋騰空返還予原告，依民法第一百七十九條規定，請求被告自一０九年六月三日起至遷讓返還本件房屋之日止，按月返還原告四萬元相當於租金之不當得利，依本件租約請求被告連帶給付二十四萬元，洵屬有據，應予准許。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條、第八十五條第一項、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　　7　　月　　9　　日

書記官　顏子薇