

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2980號

原告 許惟瑄

訴訟代理人 李春卿律師

被告 鼎仁國際開發股份有限公司

法定代理人 沈玉庭

被告 明日宇投資有限公司

法定代理人 許文鼎

共同

訴訟代理人 蘇美玲律師

被告 無爭會館有限公司

法定代理人 許文正

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國110年2月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告無爭會館有限公司應給付原告新臺幣392,612元，及其
中新臺幣252,000元自民國109年5月28日起、其中新臺幣14
0,612元自民國109年9月18日起，均至清償日止，按週年利
率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告無爭會館有限公司負擔23/100，餘由原告負
擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告無爭會館有限公司如以新臺

01 幣392,612元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定
07 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
08 者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款及第262
09 條第1項分別定有明文。又按，不變更訴訟標的，而補充或
10 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事
11 訴訟法第256條亦有明文。查，原告起訴時，原於訴之聲明
12 第1項請求被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷
13 00弄00號2樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還遷讓予原
14 告，訴之聲明第2項請求被告應給付原告新臺幣（下同）75
15 6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
16 利率5%計算之利息。嗣於民國109年7月31日以民事訴之變更
17 暨準備一狀，變更訴之聲明如附表所示。經核原告所為變更
18 部分係擴張應受判決事項之聲明、撤回請求返還房屋部分，
19 且係基於3份契約，故分向各被告請求，而更正法律上之陳
20 述者，與前揭規定相符，自應准許。

21 貳、實體方面

22 一、原告起訴主張：其為系爭房屋之所有權人，前分與被告鼎仁
23 國際開發股份有限公司（下稱鼎仁公司）、被告明日宇投資
24 有限公司（下稱明日宇公司）、被告無爭會館有限公司（下
25 稱無爭會館）簽訂租賃契約（共3份，下合稱系爭租賃契
26 約），由被告分別租賃系爭房屋之不同空間，租賃期間均為
27 自105年1月5日起至107年1月4日止，每月租金分為3,000
28 元、3,000元、3萬元，系爭租賃契約到期後，被告仍持續無
29 權占有、使用系爭房屋，原告於109年3月取回系爭房屋自行
30 使用。則被告自107年1月4日起至109年1月9日止，無權占有
31 使用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利各72,000元（3,

000元*24個月=72,000元)、72,000元(3,000元*24個月=72,000元)、72萬元(3萬元*24個月=72萬元)。為此，爰依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：如附表所示。

二、被告鼎仁公司、明日宇公司則以：原告僅為系爭房屋之登記名義人，兩造均係通謀虛偽意思表示訂立系爭租賃契約，系爭租賃契約無效，原告不得向鼎仁公司、明日宇公司請求給付租金。況107年1月4日屆至後，鼎仁公司、明日宇公司持續匯付租金並占有、使用系爭房屋，依民法第451條之規定，兩造有不定期租賃關係存在，且其等與原告曾簽訂107年1月5日至109年1月4日之租賃契約，鼎仁公司、明日宇公司並無不當得利可言。又系爭房屋經原告於108年6月10日換鎖，鼎仁公司、明日宇公司其後即未能占有、使用系爭房屋，原告請求其等給付之租金，僅能計算至108年6月9日，鼎仁公司、明日宇公司已給付原告107年1月5日至109年6月9日間之租金等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、被告無爭會館則以：無爭會館相關事務皆由許文鼎處理，公司大小章、存摺均由許文鼎、沈玉庭保管。家族為了資助許文鼎與第三人之訴訟，已投入大筆費用，已陷入經濟拮据之生活等語置辯。

四、得心證之理由

(一)、鼎仁公司、明日宇公司未與原告簽訂107年1月5日至109年1月4日之租賃契約；被告占用系爭房屋至108年6月9日止：

1. 鼎仁公司、明日宇公司固提出印有原告印文之107年1月5日至109年1月4日之租賃契約，以證其等自107年1月5日起至109年1月4日止，係基於租賃關係而有權占有、使用系爭房屋云云。惟原告否認107年1月5日至109年1月4日之租賃契約上原告之印文為真正，稱其自始未有該印章，並否認前揭契約之形式及實質真正等語。然按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形

01 顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。又
02 如主張印章係被他人偽造者，則主張印章真正者，應負舉證
03 責任（最高法院92年度台上字第177號判決參照）。查，本
04 件鼎仁公司、明日宇公司就上開契約之形式及實質真正均未
05 舉證以實其說，揆前說明，自難認鼎仁公司、明日宇公司曾
06 與原告簽訂107年1月5日至109年1月4日之租賃契約。

07 2. 依原告108年8月19日於偵查中陳稱：伊於108年6月10日找警
08 察、鎖匠打開門進入系爭房屋，鎖匠說要破壞門鎖後，才能
09 進入，所以我們再破壞門鎖後進入，破壞之後，我又換了一個
10 新的鎖等語（見臺灣臺北地方檢察署108年度偵字第17245
11 號卷第56頁背面），以及原告與鼎仁公司法定代理人沈玉庭
12 於108年6月11日之通訊對話：「沈玉庭：公司物品。原告：
13 我們昨天只是換鎖，並未變動室內的任何物品。放在桌上的
14 剪刀和膠帶，可以等我下班之後再協助您取回。」（見本院
15 卷第207頁、偵查卷第16頁），足認原告於108年6月10日偕
16 同警察、鎖匠至系爭房屋更換門鎖後，僅原告持有更換後之
17 鑰匙，被告均未取得新鑰匙，原告才會在鼎仁公司法定代理
18 人翌日詢問公司物品時，回稱等其下班後再協助取回。從而，
19 被告僅占有、使用系爭房屋至108年6月9日，可以認定。
20

21 3. 原告雖主張：系爭房屋於108年6月10日後仍由被告實際管
22 領，被告向原告委託之房屋仲介與看屋者宣稱該屋尚有租約
23 存在，並出示107年1月5日至109年1月4日之租賃契約，致原
24 告無法確實收回並出售該屋云云。惟被告未能取得系爭房屋
25 更換後之鑰匙，已如前1.所述，自無從認被告有何使用、占
26 有系爭房屋之情。即令被告有向原告委託之房屋仲介與看屋
27 者宣稱該屋尚有租約存在，並出示107年1月5日至109年1月4
28 日之租賃契約之行為，然此究與被告占有、使用系爭房屋有
29 別，原告以此主張被告108年6月10日後仍實際管理系爭房屋
30 云云，並非可採。

31 (二)、就鼎仁公司、明日宇公司部分：

01 1. 又租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
02 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出租人不
03 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，固為民法
04 第450條第1項、第451條所明定。惟出租人慮及承租人取得
05 此項默示更新之利益，於訂約之際，訂明期滿後，絕不續
06 租，或續租應另訂契約或其他相類之情形者，仍難謂不發生
07 阻止續約之效力。再定期租賃契約期滿後，得否變為不定期
08 限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，
09 而非以有無收取使用收益之代價為必要，苟無即表示反對之
10 意思，縱未收取使用收益之代價，條件仍為成就，苟已即為
11 反對之意思而收取使用收益代價或損害金，其條件仍為不成
12 就（最高法院91年度台上字第221號判決參照）。查，依鼎
13 仁公司、明日宇公司與原告簽訂之系爭租賃契約第9條均約
14 定：「除本約另有規定，租賃期間屆滿未經雙方續訂新租約
15 或以書面協議延長租賃期間，乙方（即鼎仁公司、明日宇公
16 司）不得繼續使用租賃標的物」，顯見系爭租賃契約為定有
17 期限，且原告於訂約之際，已表明鼎仁公司、明日宇公司欲
18 續租即繼續使用系爭房屋，須經原告同意續訂新租約，或另
19 以書面協議延長租賃期間。則揆前說明，鼎仁公司、明日宇
20 公司既未續訂新租約或以書面協議延長租賃期間，系爭租賃
21 契約之定期租賃關係，已於107年1月4日屆滿時消滅，而生
22 阻止續約之效力。且即令鼎仁公司、明日宇公司持續支付款
23 項予原告，惟如上所述，原告既已為反對之意思，縱收取使
24 用收益代價，其條件仍為不成就，不生變為不定期限租賃效
25 力。從而，鼎仁公司、明日宇公司辯稱其等與原告間就系爭
26 房屋，依民法第451條，已變更為不定期限租賃云云，無足
27 採憑。

28 2. 承上所述，被告占用系爭房屋至108年6月9日止，又鼎仁公
29 司、明日宇公司自系爭租賃契約期限屆至後之107年1月5日
30 起即無權占有系爭房屋，則原告主張其可請求鼎仁公司、明
31 日宇公司給付自107年1月5日起至108年6月9日止，共17個月

又5天相當於租金之不當得利，當屬有據。

3. 鼎仁公司、明日宇公司依系爭租賃契約應付24個月租金，且應給付原告上開17個月又5天相當於租金之不當得利，則以系爭租賃契約鼎仁公司、明日宇公司每月租金各3,000元計算，合計應支付原告247,000元【計算式：3,000元*2間公司*(41+5/30)=247,000元】。又兩造均不爭執鼎仁公司、明日宇公司分自105年1月起至107年9月7日止、105年1月起至107年10月8日止，分別匯款110,190元、116,220元，且於108年3月12日共同委託許文鼎匯款21,000元予原告，是鼎仁公司、明日宇公司共給付247,410元予原告（上開金額為本院卷第513頁至第517頁所列各筆匯款金額之加總，原告此部分不爭執，見本院卷第541頁）。從而，鼎仁公司、明日宇公司尚溢付原告410元，則原告請求鼎仁公司、明日宇公司給付自107年1月5日起至108年6月9日止，共17個月又5天相當於租金之不當得利，因鼎仁公司、明日宇公司業為給付而消滅。原告此部分之請求，為無理由，應予駁回。

(三)、就無爭會館部分：

1. 被告占用系爭房屋至108年6月9日止，又無爭會館自系爭租賃契約期限屆至後之107年1月5日起即無權占有系爭房屋，則原告主張其可請求無爭會館給付自107年1月5日起至108年6月9日止，共17個月又5天相當於租金之不當得利，當屬有據。
2. 無爭會館應給付原告17個月又5天相當於租金之不當得利，以系爭租賃契約無爭會館每月租金3萬元計算，合計應支付原告515,000元【計算式：3萬元*(17+5/30)=515,000元】。又無爭會館自107年1月5日起至108年6月9日止，僅分於107年8月6日、11月5日、12月7日，以及108年1月7日、2月11日各匯款20,508元、29,970元、29,970元、20,970元、20,970元（見本院卷第373至375頁），合計匯款122,388元。從而，無爭會館尚積欠原告392,612元（計算式：515,000元-122,388元=392,612元）。則原告請求無爭會館給付39

2,612元相當於租金之不當得利，為有理由，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(四)、未按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。又遲延之債務，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，民法第233條第1項亦有明文。查，原告請求無爭會館給付自107年1月5日起至108年6月9日止相當於租金之不當得利392,612元並無確定期限，是按上說明，原告自得請求無爭會館就其中252,000元部分，自起訴狀繕本送達翌日即109年5月28日起計算之法定遲延利息，以及其中140,612元自民事訴之變更暨準備一狀繕本送達翌日即109年9月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法不當得利之法律關係，請求鼎仁公司、明日宇公司給付自107年1月5日起至108年6月9日止，因無權占用系爭房屋，而應給付相當於租金之不當得利，因鼎仁公司、明日宇公司已為給付，而無理由。原告另請求鼎仁公司、明日宇公司給付自108年6月10日起至109年1月9日止，無權占用系爭房屋之相當於租金之不當得利，因鼎仁公司、明日宇公司並無占有、使用系爭房屋，而屬無由，應予駁回。又原告依民法不當得利之法律關係，請求無爭會館給付自107年1月5日起至108年6月9日止，因無權占用系爭房屋，而應給付相當於租金之不當得利515,000元，扣除無爭會館已給付之122,388元，則原告請求無爭會館給付其392,612元，以及其中252,000元自109年5月28日起、其中140,612元自109年9月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁

01 回。

02 六、又本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
03 條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，而原告聲請僅係
04 促使法院為職權之發動，爰不另為假執行之准駁之諭知。另
05 並依民事訴訟法第392條第2項規定職權酌定相當擔保金額宣
06 告無爭會館得預供擔保而免為假執行。至原告其餘假執行之
07 聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
09 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

12 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

17 書記官 林立原

18 附表（變更後訴之聲明）：

19 一、被告鼎仁公司應給付原告72,000元，及自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

21 二、被告明日宇公司應給付原告72,000元，及自起訴狀繕本送達
22 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

23 三、被告無爭會館應給付原告720,000元，及自起訴狀繕本送達
24 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 四、願供擔保，請准宣告假執行。