

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3354號

原告 好味全市集股份有限公司

法定代理人 范姜明正

訴訟代理人 江燕偉律師

複代理人 許俊仁律師

被告 雙蓮有限公司

法定代理人 許華展

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○街0號MAJI-021（室內面積14.7坪）之房屋騰空遷讓返還與原告。

二、被告應給付原告新臺幣538,244元，及自民國109年6月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國109年5月起至返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項部分，於原告以新臺幣482,700元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,448,130元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項部分，於原告以新臺幣179,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣538,244元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第3項部分，於原告以新臺幣90,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣180,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國107年8月簽訂合約書（下稱系爭契約），約定原告將坐落臺北市○○區○○街0號MAJI021（面積14.7坪）之房屋（下稱系爭房屋）交與被告營業使用，被告每月應給付原告新臺幣（下同）31,500元之費用，以及按實際度數計算之水電費。惟被告迄今積欠478,244元之費用，原告於109年2月通知被告終止兩造間之系爭契約，兩造合約既已終止，被告顯係無權占用系爭房屋。為此，爰依民法第455條、系爭契約第11條、第3條、不當得利之法律關係，請求被告返還系爭房屋、支付積欠之費用478,244元、109年3、4月相當於抽成費用之不當得利6萬元，以及自109年5月起，按月給付原告3萬元之不當得利等語。並聲明：如主文第1至3項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊與原告簽訂之契約，除系爭契約外，尚有音樂廣場之契約，兩造口頭約定系爭契約是跟著音樂廣場契約走，系爭房屋是用以提供音樂廣場項目新人使用之新娘房。107年8月至11月間，因項目尚未開幕，原告自不得請求157,500元，後來音樂廣場未履約，108年5月以後之租金，因可歸責於原告未依約且未通過驗收，自不得收取。且原告就音樂廣場部分違反競業禁止，被告對原告有5,111,208元之懲罰性違約金債權，240萬元之純粹經濟損失債權，被告主張以前開債權抵銷等語置辯。並聲明：(一)、駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)、聲請債務相抵。(三)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，兩造簽訂系爭契約，約定由原告提供系爭房屋與被告使用，期間為107年8月1日至110年11月30日，被告每月應支付原告3萬元（不含稅）抽成費用，系爭房屋產生之水電費，由被告負擔。被告自107年8月起即未給付每月抽成費用，並

01 積欠水電費總計33,480元。又被告迄今仍繼續占用系爭房屋
02 等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、水電費明細附卷可
03 參（見本院卷第95至103頁、第115至151頁），堪信此部分
04 之事實為真實。

05 四、得心證之理由

06 (一)、原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

07 1. 依系爭契約第11條第1項第5款約定，被告違反系爭契約任一
08 條款，經原告以書面通知改善而逾30天仍不改善，原告得提
09 前終止系爭契約。查，原告分於108年3月11日、108年5月29
10 日以台北圓山郵局91號、台北大同郵局358號存證信函通知
11 被告繳納積欠之水電費、抽成費用，被告仍未改善，原告於
12 109年2月6日以台北大同郵局59號存證信函通知被告終止兩
13 造間系爭契約，該存證信函於109年2月7日送達被告，有上
14 開三存證信函暨回執附卷可參（見本院卷第105至113頁、第
15 169至181頁）。則依系爭契約第11條之約定，原告於109年2
16 月7日終止兩造間之系爭契約，當屬有據。

17 2. 如前不爭執事項所述，兩造簽訂系爭契約，約定由原告提供
18 系爭房屋與被告使用，被告每月應支付原告3萬元（不含
19 稅）抽成費用及水電費，其性質乃民法上之租賃。又承租人
20 於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明
21 文。兩造間系爭契約業於109年2月6日經原告合法終止，並
22 於同年月7日送達被告而生效，依上開法文，被告於系爭契
23 約終止後，即負有返還系爭房屋之義務，則原告依民法第45
24 5條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

25 (二)、原告請求被告返還水電費33,480元部分：

26 本件兩造既約定水電費應由被告負擔，則原告依系爭契約第
27 3條第3項之約定，請求被告給付33,480元之水電費，為有理
28 由，應予准許。

29 (三)、原告請求被告給付自107年8月至109年2月之抽成費用、109 30 年3、4月相當於抽成費用之不當得利6萬元，及自109年5月

起至返還系爭房屋時止，按月給付3萬元：

1. 原告主張被告每月應給付原告系爭房屋抽成費用3萬元（未稅），被告自107年8月起即未再支付抽成費用，迄至109年2月系爭契約終止，積欠抽成費用共598,500元（含稅，計算式：3萬元 $\times$ 1.05 $\times$ 19=598,500元），則原告依系爭契約第3條第1項約定，請求被告給付598,500元之抽成費用，為有理由。
2. 復按，系爭契約於109年2月終止後，被告仍占用、未返還系爭房屋，致原告受有無法自由占有、使用、收益系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可能獲得相當於抽成費用之利益，而被告前依系爭契約得使用系爭房屋之每月抽成費用為3萬元。據此，則原告主張被告自109年3月起迄今，無權占有系爭房屋，致原告受有相當於每月3萬元抽成費用之損害，核屬有據。從而，原告依民法不當得利之法律關係，請求被告給付109年3、4月共6萬元，及自109年5月起至被告返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元，為有理由，應予准許。

(四)、原告可請求被告給付之費用：

1. 如前(二)、(三)、所述，被告應給付原告水電費33,480元、598,500元之抽成費用、6萬元抽成費用之不當得利，共計691,980元（計算式：33,480元+598,500元+6萬元=691,980元）。又被告迄今僅給付原告153,736元，則原告尚可請求被告給付538,244元（計算式：691,980元-153,736元=538,244元）。
2. 被告雖辯稱：107年8月至11月間共計157,500元因項目未開幕，不應認列；108年5月以後之租金，因可歸責於原告未依合約且未驗收，不應收取云云。惟查，被告所指之107年8月至11月間共計157,500元、108年5月後之租金，究係針對音樂廣場契約，抑或本件系爭契約，並不明確。縱認被告上開所辯均是針對系爭契約，惟遍觀系爭契約，未見兩造有項目開幕後方可收取抽成費用、水電費，以及驗收等約定，則原告以項目未開幕、未驗收為由，拒絕給付157,500元，以及1

01 08年5月後之租金，要無可採。

02 (五)、被告主張抵銷部分：

03 被告主張其與原告所簽訂之音樂廣場合約有競業禁止之約
04 定，詎原告違反競業禁止條款，被告可向原告請求違約金及
05 損失共5,111,208元，以及被告受有之240萬元損失，且，被
06 告主張以上開對原告之債權抵銷云云。惟查，兩造簽訂之音
07 樂廣場合約第6條固有競業禁止之約定，然被告僅提出被證1
08 0之照片，此尚不足以證明原告有違反音樂廣場合約競業禁
09 止之約定，則被告以之主張其對原告有違約金及損失共5,11
10 1,208元，尚屬無據。又被告主張原告未合規致遭基金會拆
11 除，造成被告240萬元之直接經濟損失與隱形負債，未見被
12 告舉證以實其說，至被告所提被證8之匯款證明，亦無從得
13 知匯款對象，是被告上開所稱，難認為真。從而，被告主張
14 以其對原告可請求之240萬元直接經濟損失與隱形負債，以
15 及違約金、損失共5,111,208元，與本件原告請求之債權抵
16 銷，無足採憑，為無理由。

17 五、末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
18 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
19 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
20 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
21 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
22 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
23 週年利率為5%，民法第229 條第2項、第233 條第1 項前段
24 及第203 條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付53
25 8,244元部分，既屬有據，則其依上開法條規定，請求被告
26 給付自民事起訴狀繕本送達翌日即109年6月22日（見本院卷
27 第163頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，
28 亦屬有理，應予准許。

29 六、綜上所述，原告依系爭契約、不當得利之法律關係，請求被
30 告給付如主文第1 項至第3 項所示，為有理由，應予准許。
31 被告主張以其對原告有240萬元直接經濟損失與隱形負債，

以及違約金、損失共5,111,208元為抵銷，尚非可採。又兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，經核均尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 11 月 12 日
民事第四庭 法 官 蕭涵勻

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 11 月 12 日
書記官 林立原