

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5618號

原告 鄭武安

鄭旭晴

鄭仁慈

鄭仁瑞

鄭武順

共同

訴訟代理人 呂紹瑋律師

被告 玲瓏閣有限公司

兼

法定代理人 朱謹

被告 巫沂嬛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年11月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告朱謹、玲瓏閣有限公司應自門牌號碼臺北市○○區○○○路
○○○○○號一樓房屋及同址地下一樓編號10、11號車位遷出並
騰空返還予原告。

被告朱謹、巫沂嬛應自民國一百零九年七月二十二日起至騰空返
還前項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾陸萬元。

被告玲瓏閣有限公司應自民國一百零九年七月二十二日起至騰空
返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾陸萬元。

前兩項所命給付，於任一項被告已為給付範圍內，他被告免為給付。

被告朱謹、巫沂嬛應連帶給付原告鄭武安新臺幣柒拾萬貳仟參佰捌拾柒元，及自民國一百零九年九月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告朱謹、玲瓏閣有限公司負擔其中十分之七，餘由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾捌萬柒仟元為被告朱謹、玲瓏閣有限公司供擔保後，得假執行；但被告朱謹、玲瓏閣有限公司如以新臺幣壹佰肆拾伍萬玖仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告就各按月給付到期部分，以新臺幣伍萬參仟元為被告朱謹、巫沂嬛供擔保後，得假執行；但被告朱謹、巫沂嬛如就各按月給付到期部分，以新臺幣壹拾陸萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告就各按月給付到期部分，以新臺幣伍萬參仟元為被告玲瓏閣有限公司供擔保後，得假執行；但被告玲瓏閣有限公司就各按月給付到期部分，以新臺幣壹拾陸萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第五項於原告鄭武安以新臺幣貳拾參萬肆仟元為被告朱謹、巫沂嬛供擔保後，得假執行；但被告朱謹、巫沂嬛如以新臺幣柒拾萬貳仟參佰捌拾柒元為原告鄭武安預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查原告於起訴時原聲明：(一)被告朱謹、玲瓏閣有限公司（下稱玲瓏閣公司）應自門牌號碼為臺北市○○區○○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）及同址地下1樓編號10、11號車位

(下稱系爭車位)遷出騰空並返還予原告及全體共有人。(二)被告應自民國109年7月22日起至騰空返還前項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣(下同)16萬元。(三)被告朱謹、巫沂嬛應連帶給付原告70萬2,387元。(四)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第9、10頁)。嗣於109年11月2日具狀追加其餘共有人即原告鄭旭晴、鄭仁慈、鄭仁瑞、鄭武順，並變更聲明為：(一)被告朱謹、玲瓏閣公司應自系爭房屋及系爭車位遷出騰空返還予原告。(二)被告朱謹、巫沂嬛應自109年7月22日起至騰空返還前項所示房屋之日止，按月連帶給付原告16萬元。(三)被告玲瓏閣公司應自109年7月22日起至騰空返還第一項(原告於書狀內誤載為「前項」)所示房屋之日止，按月給付原告16萬元(原告於書狀內贅載「連帶」)。(四)上開聲明第二項、第三項如任一項被告已為給付，他被告於其給付範圍內免給付義務。(五)被告朱謹、巫沂嬛應連帶給付原告鄭武安70萬2,387元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第183、184頁)。經核原告所為，其請求之基礎事實同一，且無礙於被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

二、本件被告玲瓏閣公司、朱謹經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告共有門牌號碼為臺北市○○區○○○路000號1樓房屋(下稱系爭房屋)及同址地下1樓編號10、11號車位(下稱系爭車位)，並約定由原告鄭武安管理。原告鄭武安遂於108年5月8日與被告朱謹簽訂租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，以作為被告玲瓏閣公司辦公室之用，並由被告巫沂嬛擔任連帶保證人，租賃期間由108年5月8日起至110年5月7日止，租金為每月16萬元。惟被告朱謹於108年7月起即有多期未給付租金，原告鄭武安遂於109年6月19日寄發

01 律師函催告被告朱謹應於1個月內(即109年7月21日前)繳清
02 所積欠之租金，如未繳納則於期間屆滿時終止系爭租賃契
03 約。詎料，被告朱謹仍未依限給付積欠之租金，則系爭租賃
04 契約業於109年7月22日終止。惟迄今被告玲瓏閣公司仍持續
05 占有系爭房屋及系爭車位，為直接占有人，被告朱謹為間接
06 占有人，欠缺占有權源而為無權占有，故原告應得請求被告
07 玲瓏閣公司及朱謹返還系爭房屋及系爭車位。而被告朱謹及
08 玲瓏閣公司迄未返還系爭房屋，自應給付相當於租金之不當
09 得利予原告，而土地法第97條第1項所指房屋，不包括供營
10 業使用之房屋，自毋庸受最高租金之限制，並參諸系爭房屋
11 所在位置，鄰近劍南路捷運站，周遭商業蓬勃發展，系爭租
12 賃契約所定租金應屬合理，應以此計算之。被告巫沂嬛既為
13 系爭租賃契約之連帶保證人，自應併就被告朱謹未履行返還
14 租賃物所生責任負連帶給付之責。至於被告三人雖分別基於
15 不同之債務發生原因而需就同一內容(即相當於租金之不當
16 得利)為給付，核屬不真正連帶關係。另就108年7月至同年9
17 月、109年2月至同年6月、109年7月1日至109年7月21日，被
18 告朱謹合計積欠租金111萬8,387元(其中109年3月至5月因受
19 武漢肺炎影響而同意降低每月租金為10萬元，且曾於109年5
20 月8日、109年6月5日各清償5萬元、4萬元)，經扣除押租金3
21 3萬6,000元及109年7月30日所清償之8萬元，尚餘租金70萬
22 2,387元未清償；被告巫沂嬛既為連帶保證人，自應併同負
23 連帶給付之義務等語。爰依民法第767條第1項前段、第455
24 條前段、第179條、系爭租賃契約第3、4條、系爭租賃契約
25 第13條規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告朱謹、玲瓏閣公
26 司應自系爭房屋及系爭車位遷出騰空返還予原告。(二)被告朱
27 謹、巫沂嬛應自109年7月22日起至騰空返還前項所示房屋之
28 日止，按月連帶給付原告16萬元。(三)被告玲瓏閣公司應自10
29 9年7月22日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付
30 原告16萬元。(四)上開聲明第二項、第三項如任一項被告已為
31 給付，他被告於其給付範圍內免給付義務。(五)被告朱謹、巫

01 沂嬛應連帶給付原告鄭武安70萬2,387元，及自起訴狀繕本
02 送達最後一名被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息。(六)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告巫沂嬛則以：目前確實是被告玲瓏閣公司占有使用系爭
05 房屋及系爭車位，以從事國外旅行團之營業使用，現因疫情
06 關係資金周轉不佳，伊與被告玲瓏閣公司、朱謹一定會將系
07 爭房屋返還給原告，然目前還在整理中。不爭執積欠租金之
08 數額為70萬2,387元等語置辯。

09 三、被告玲瓏閣公司、朱謹未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
10 狀做任何聲明或陳述。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告主張被告朱謹向原告鄭武安租用系爭房屋及系爭停車
13 位，並由被告巫沂嬛擔任連帶保證人，系爭租賃契約之租賃
14 期間自108年5月8日至110年5月7日止，每月租金16萬元且應
15 於每月15日以前繳納，詎被告朱謹未依約給付租金，尚積欠
16 108年7月至9月、109年2月至6月、109年7月1日至同月21日
17 共計租金111萬8,387元(其中109年3月至5月因受武漢肺炎影
18 響而同意降低每月租金為10萬元，且曾於109年5月8日、109
19 年6月5日各清償5萬元、4萬元)，經扣除押租金33萬6,000
20 元，尚餘78萬2,387元租金未給付，原告鄭武安遂於109年6
21 月19日寄送律師函催告被告朱謹應於文到後1個月內給付租
22 金，如屆期未清償則於期間屆滿時終止系爭租賃契約，被告
23 朱謹於109年6月20日收受上開律師函，屆期仍未給付；嗣後
24 被告朱謹方於109年7月30日再清償租金8萬元，迄今仍由被
25 告玲瓏閣公司直接占有使用系爭房屋及系爭車位，被告朱謹
26 則為間接占有人等情，業據其提出系爭租賃契約、建物所有
27 權狀、原告寄發之律師函及回執、系爭房屋照片、原告國泰
28 世華銀行帳戶交易明細之存摺封面與內頁等件為證(見本院
29 卷第23至33頁、第39至45頁、第105頁、第21頁、第159至16
30 5頁、第91至95頁、第97至101頁)，並有系爭房屋及系爭車
31 位之建物謄本在卷可參(見本院卷第71至77頁)；被告巫沂

01 孃亦不爭執系爭房屋及系爭車位迄今仍由被告玲瓏閣公司占
02 用使用，及積欠租金70萬2,387元未清償之事實（見本院卷
03 第112頁、第184頁），而被告玲瓏閣公司、朱謹經合法通
04 知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院
05 斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應
06 有視同自認之適用，本院審酌上開證物，堪信為真。

07 (二)原告依民法第767條第1項前段規定請求被告朱謹、玲瓏閣公
08 司遷出、騰空並返還系爭房屋及系爭車位，應有理由：

09 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
10 民法第767條第1項前段定有明文。同法第767條規定所有人
11 對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直
12 接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度台上字第
13 1178號裁判意旨參照）。又請求返還占有物之訴，固應以現
14 在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即
15 間接占有亦包括在內。除直接占有人外，尚包括間接占有
16 人，如貸與人、出租人等（最高法院87年度台上字第213
17 號、90年度台上字第2217號判決參照）。是所有物返還請求
18 之相對人，若將所有物另行交予他人直接占有者，身為間接
19 占有人，自仍負有義務將全部建物交還權利人。

20 2.經查，系爭租賃契約第3、4條約定：「租金每個月16萬元正
21 （收款付據），乙方（即被告朱謹）不得藉任何理由拖延或拒
22 納（電燈費或自來水費另外）」、「租金應於每月15日已前繳
23 納，每次應繳0年1個月份，乙方不得藉詞拖延」、第2條後
24 段約定：「若乙方為繳租金超過(含)2個月，此租約自動終
25 止，乙方應遷空交還店屋」（見本院卷第25頁），是被告朱
26 謹於109年6月20日收受前揭原告鄭武安催告給付租金之律師
27 函後，本應於109年7月21日前給付所積欠租金78萬2,387
28 元，惟屆期仍未清償，業如前述，而原告鄭武安已於前揭律
29 師函中併同表明催告期限屆滿時未清償租金即生終止系爭租
30 賃契約之意思，是系爭租賃契約應於109年7月22日生合法終
31 止效力，被告朱謹自無合法占用系爭房屋及系爭車位之正當

01 權源。至於系爭房屋及系爭車位既由被告朱謹交付予被告玲
02 瓏閣公司占有使用，被告玲瓏閣公司為直接占有人，被告朱
03 謹為間接占有人，被告朱謹既失占有之權源，被告玲瓏閣公
04 司自亦無從以占有連續主張合法占有之權利。

05 3.從而，原告既為系爭房屋及系爭車位之全體所有權人，本於
06 所有權人之身分，依民法第767條第1項前段規定，請求被告
07 朱謹、玲瓏閣公司自系爭房屋及系爭車位遷出並騰空返還予
08 原告，應屬有據。

09 (一)就相當於租金之不當得利部分：

10 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
12 額。民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
13 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
14 所得利益之價額即應以租金計算，此有最高法院61年度台上
15 字第1695號民事判決意旨可參。所有人同意他人出租其所有
16 物者，出租人就該物即有使用收益之權能。是承租人於租賃
17 關係終止後，既無其他占有使用租賃物之正當權源，其繼續
18 占有使用，即係侵害該出租人就租賃物之使用收益權能，受
19 有相當於租金之不當得利，至其數額則不妨依原約定之租金
20 計之。另按保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不
21 履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有
22 明文。就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包
23 括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之
24 損害賠償，此有最高法院87年度台上字第2428號民事裁定意
25 旨可參。

26 2.查系爭租約第3、4條已明定租金每月16萬元，且系爭租約已
27 經原告鄭武安於109年7月22日合法終止，業如前述。再參以
28 系爭房屋之建物謄本登記主要用途為商業用，被告朱謹向原
29 告鄭武安租用系爭房屋係為被告玲瓏閣公司營業使用，其營
30 業項目是經營國外旅行團之情狀，有系爭房屋建物謄本、系
31 爭租約附件、系爭房屋現狀照片、兩造陳述在卷可稽（見本

院卷第71頁、第33頁、第93頁、第11頁及第112頁），系爭房屋既係作為商業使用，自不受土地法第97條關於租金最高限額之限制，觀諸上情，堪認系爭房屋租金以每月16萬元計算應屬合理。是被告朱謹迄未遷讓返還系爭房屋，自屬無權占用，揆諸前揭規定，自應返還相當於租金之不當得利，即於終止後至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付16萬元；被告巫沂嬛為連帶保證人，揆諸前揭說明，並參以系爭租賃契約第13條規定，自應負連帶給付責任。至於被告玲瓏閣公司之法定代理人即為被告朱謹，且原告於109年6月19日以律師函催告被告朱謹給付租金並終止租賃契約，亦有經被告玲瓏閣公司簽收上開律師函，有該函回執影本在卷可參（見本院卷第45頁），堪認被告玲瓏閣公司對系爭租賃契約已於109年7月22日終止，其後即屬無權占有乙節應知之甚詳，是被告玲瓏閣公司既屬無權占用，並使用系爭房屋迄今，揆諸前揭規定，亦應返還相當於租金之不當得利，原告自得向其請求終止系爭租賃契約後即109年7月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付16萬元。

3.另按數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任者，為不真正連帶債務。本件原告就上開被告請求前揭不當得利，債務發生原因不同，然給付內容則屬同一，為不真正連帶債務，是被告對原告所負給付義務，雖各負全部給付義務，但因被告中任1人為給付，他被告即應於給付範圍同免其責任。

(四)原告鄭武安依系爭租賃契約第3、4條、第13條約定請求被告朱謹、巫沂嬛連帶給付70萬2,387元，為有理由：

依系爭租賃契約第3、4條約定：「租金每個月16萬元正(收款付據)，乙方不得藉任何理由拖延或拒納(電燈費或自來水費另外)」、「租金應於每月15日已前繳納，每次應繳0年1個月份，乙方不得藉詞拖延」。系爭租賃契約第13條約定：「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃店房屋等情事時，

01 丙方（即被告巫沂嬛）應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴
02 抗辯權」（見本院卷第25、29頁）。本件被告朱謹積欠租金
03 70萬2,387元，已如前述，原告自得依系爭租賃契約第3、4
04 條約定請求給付，而被告巫沂嬛既為系爭租賃契約之連帶保
05 證人，自應就上述積欠之租金與被告朱謹連帶負清償責任。

06 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條
13 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告鄭武安就上
14 開租金部分併請求自起訴狀繕本送達最後一名被告翌日起算
15 之遲延利息，而被告朱謹、巫沂嬛分別於109年9月3日、109
16 年9月7日（見本院卷第59、61頁），是揆諸前揭規定，原告
17 鄭武安併予請求自109年9月8日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息，當屬有據。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條、系爭租賃
20 契約第3、4條、系爭租賃契約第13條之法律關係，請求(一)被
21 告朱謹、玲瓏閣有限公司應自系爭房屋及系爭車位遷出並騰
22 空返還予原告；(二)被告朱謹、巫沂嬛應自109年7月22日起至
23 騰空返還前項所示房屋之日止，按月連帶給付原告16萬元
24 元；(三)被告玲瓏閣有限公司應自109年7月22日起至騰空返還
25 第1項所示房屋之日止，按月給付原告16萬元；(四)前2項所命
26 給付，於任一項被告已為給付範圍內，他被告免為給付；(五)
27 被告朱謹、巫沂嬛應連帶給付原告鄭武安70萬2,387元，及
28 自109年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
29 理由，應予准許。

30 七、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無
31 不合，茲酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第39

01 2條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為
02 假執行。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證
04 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
05 不一一論列，併此敘明。

06 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1、2項。

07 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日

08 民事第七庭 審判長法官 吳佳薇

09 法官 溫祖明

10 法官 范雅涵

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日

15 書記官 鄭雅雲