臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2409號

原　　告　陳素玲

訴訟代理人　蘇湛晴

被　　告　天闊國際整合行銷有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼

法定代理人　沈玲婕

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號六樓之一房屋（如附圖所示斜線B區部分）及門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號六樓之二房屋，均騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一零九年四月九日起至騰空遷讓返還前項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣伍萬捌仟元。

訴訟費用應由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原訴之聲明為：㈠被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號6樓之1及之2房屋騰空遷讓返還原告、㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）191萬4,000元，及自民國109年4月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告5萬8,000元【見本院109年度北司調字第1567號卷（下稱北司調字卷）第4頁】。嗣原告於111年1月19日以民事訴之變更暨陳報狀變更聲明為：㈠被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號6樓之1（如附圖所示斜線B區部分）及之2房屋

（下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告、㈡被告應自109年4月9日起至遷讓系爭房屋之日止，按月連帶給付原告5萬8,000元（見本院卷第337、339頁），核應屬減縮應受判決事項之聲明，依據前揭規定，並無不合，應予准許。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告與被告天闊國際整合行銷有限公司（下稱天闊公司）曾於102年5月7日就原告所有之系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自102年5月3日起至112年4月30日止，被告應按月給付租金5萬8,000元，並由被告沈玲婕擔任天闊公司之連帶保證人，惟被告自106年5月起即無給付租金，原告即於109年3月12日通知被告限期繳清積欠之租金，然被告仍置之不理，原告嗣於同年4月7日發函通知被告終止系爭租約，並於同年月8日送達被告，但被告仍無權占有及使用系爭房屋至今。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第17條約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並連帶給付自109年4月9日起算無權占有系爭房屋而受領相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告、㈡被告應自109年4月9日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付原告5萬8,000元。

二、被告則以：兩造間確實有系爭租約之關係，然自106年起，系爭房屋多次發生漏水事故，使被告受有營業損失及貨品泡水損壞，被告多次向原告表示，然漏水問題至今未能解決，原告租給被告的房子既有漏水的情形，卻要被告給付全部租金，被告無法接受等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其與天闊公司曾於102年5月7日就其所有之系爭房屋簽訂系爭租約，被告自106年5月起即無給付租金，原告即於109年3月12日通知被告限期繳清積欠之租金，並於同年月

15日送達被告，原告嗣於同年4月7日發函通知被告終止系爭租約，該函於同年月8日送達被告，被告現仍占有及使用系爭房屋等情，有原告提出之系爭租約暨公證書正本、臺北南海郵局存證號碼000288、000369號存證信函暨回執、系爭房屋建物登記第一類謄本（見北司調字卷第7至14頁、本院卷第151至153、173至175、327至334頁），並為被告所不爭執（見本院卷第320至322頁），堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

㈠、按對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第第767條第1項前段定有明文。查原告為系爭房屋之所有人，被告現在仍占有系爭房屋等情，為兩造所不爭執。從而，本件即應審究者即為系爭租約是否仍屬有效，且是否足以作為被告占有系爭房屋之合法占有權源。經查：

1.按系爭租約第15條約定：「乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約：一、遲付租金之總額達二個月之租額，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月，經甲方定相當期間催告，乙方仍不為支付者。」（見北司調字卷第9頁），查被告既不爭執其自106年5月起即無給付租金，並於109年3月15日收受臺北南海郵局存證號碼000288存證信函，嗣於同年4月8日臺北南海郵局存證號碼000369號存證信函，又細繹臺北南海郵局存證號碼000288存證信函：「貴公司自106年5月起便分文未付租金予本人，經本人多次催討仍未給付，自106年5月至109年3月止，貴公司已積欠本人35個月租金計二百零三萬元整，…查貴公司自106年5月起便遲未依約給付本人租金，前揭積欠租金以押租金抵充後已超過二期應繳金額，本人請貴公司及連帶保證人沈怡迎於函到二十日內連帶清償本人所有積欠租金共二百零三萬元，否則本人自得依上開約定終止雙方租約…」（見北司調字卷第11至13頁）、臺北南海郵局存證號碼000369存證信函：「貴公司於106年5月起便分文未給付租金予本人，經本人於109年3月12日以臺北南海郵局第000288號存證信函定期催告貴公司付清

租金，惟貴公司迄今仍未給付，本人今特以本函通知貴公司終止雙方間之租約」（見北司調字卷第14至15頁），可知原告確實已先於109年3月12日催告被告給付積欠租金，然被告並無給付，原告嗣於109年4月7日寄發存證信函終止租約，顯已給予被告相當期間履行債務，故其終止系爭租約尚與系爭租約15條第1款之約定相符，則臺北南海郵局存證號碼000369存證信函既於109年4月8日送達被告，應認系爭租約已於109年4月8日發生終止之效力。

2. 被告固提出系爭房屋內部照片、雙方往來電子郵件（見本院卷第23至61、83至121、241至273頁），並抗辯系爭房屋自106年起多次發生漏水，嚴重造成被告營業損失和貨品泡水損壞，多次向原告表示，然漏水問題至今未能解決等語，然其並未具體敘明其抗辯法律上之依據為何及足以作為其拒絕給付租金並可作為繼續合法占有系爭房屋之權源，本院就此亦已多次行使闡明權請被告充實其事實上及法律上之陳述（見本院卷第298、311、321頁），然仍未具體提出足以認定其有權占有系爭房屋之抗辯及事實上、法律上之依據，則被告此部分抗辯，難認可採。

3. 綜上，原告既為系爭房屋之所有人，被告既無法證明其就系爭房屋有合法之占有權源，則原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

㈡、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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。又城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。天闊公司承租系爭房屋係作為經營商務中心使用乙情，為被告

所自承（見本院卷第321頁），故系爭房屋之租金不在土地法第97條第1項限制範圍內，參諸系爭租約約定每月租金數額為5萬8,000元，天闊公司係利用系爭房屋經營商務中心，用以創造利潤，足認天闊公司無權占用系爭房屋所受利益及原告所受損害，以系爭租約租金數額即每月5萬8,000元計算為適當，則原告依民法第179條規定請求天闊公司自109年4月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬8,000元，即屬有據。

㈢、依系爭租約第17條：「乙方如覓有保證人（即本契約之丙方），丙方與被保證人乙方負連帶保證責任。」（見北司調字卷第9頁），沈玲婕既為天闊公司於系爭契約所生義務之連帶保證人，天闊公司原以系爭租約作為占有使用系爭房屋之依據，然系爭租約業經原告合法終止，而須負擔返還相當於租金不當得利之責任，業經本院認定如前，則原告依民法第179條規定及系爭租約第17條約定，請求沈玲婕應與天闊公司自109年4月8日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告5萬8,000元，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第17條約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及被告應自109年4月9日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告5萬8,000元，為有理由，應予准許。

六、至於被告雖於111年1月14日準備程序時表明請求送請鑑定，證明系爭房屋有漏水之情形等語，然其並未特定調查證據之方法，亦未說明前開聲請調查證據之待證事實若為屬實，被告將因此有何法律上之依據，具有系爭房屋之合法占有權源，而得使原告之請求無理由，故難認有調查之必要。另本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　20　　日

民事第四庭　審判長法　官　　蔡政哲

法　官　蕭涵勻

法　官　林承歆

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　　111　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　何嘉倫

附圖：