

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2765號

原告 劉林桂梅

訴訟代理人 蔣美龍律師

複代理人 黃培修律師

被告 剛好設計事業有限公司

兼

法定代理人 郭耿銘

被告 朱智豪

共同

訴訟代理人 劉宇哲律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年11月8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○○巷○○號一
樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告乙○○應自民國一百一十年一月一日起至返還第一項建物之
日止，按月給付原告新臺幣參萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分）由被告負擔百分之八十四，餘由原告負
擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬肆仟壹佰元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項各期給付於到期後，各得假執行。但被告乙○○於
各到期部分如以新臺幣參萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執
行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明為：(一)被告應
05 將臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓的建物（下稱系
06 爭房屋）騰空返還原告。(二)被告乙○○應給付原告新臺幣
07 （下同）7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按週年利率5%計算之利息，暨自民國110年1月1日起至系爭
09 房屋騰空返還原告時為止，按月給付原告每月3萬5,000元
10 （見本院110年度北司補字第124號卷【下稱補字卷】第7
11 頁）。嗣於110年10月20日將上開訴之聲明第2項前段請求金
12 額變更為6萬元（見本院卷第133頁），核屬減縮應受判決事
13 項之聲明，依據前揭規定，並無不合，應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：原告於104年11月間將其所有系爭房屋出租予被
16 告乙○○使用，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），
17 約定租賃期間自105年1月1日起至109年12月31日止，每月租
18 金3萬5,000元。原告於租期屆滿前即寄發存證信函通知被告
19 乙○○租期屆滿時不再續租，並曾約被告乙○○見面再次告
20 知不再續租之事。又於租賃關係終止後，被告乙○○未依系
21 爭租約第6條約定返還系爭房屋，原告即於110年1月4日發函
22 請被告返還系爭房屋，然被告乙○○迄今仍未返還，且被告
23 剛好設計事業有限公司（下稱剛好公司）為被告乙○○所設
24 立之公司，與被告甲○○同於系爭房屋內營業。是被告未經
25 原告同意無權占有使用系爭房屋，原告依民法第455條、第7
26 67條第1項規定，請求被告騰空返還系爭房屋，並依系爭租
27 約第12條約定、民法第179條規定，請求被告乙○○給付原
28 告所支出律師費用6萬元，及自110年1月1日起至系爭房屋騰
29 空返還原告時，按月給付原告相當於租金之不當得利3萬5,0
30 00元。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告
31 乙○○應給付原告6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年1月1日起至系爭房屋騰空返還原告時為止，按月給付原告每月3萬5,000元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於108年9月、10月間已與被告乙○○達成以相同租金自110年1月1日起續租系爭房屋5年之意思表示合致，故被告乙○○係有權占有。又原告與被告乙○○達成績租之意思表示前，被告乙○○已明確向原告告知要將系爭房屋供被告甲○○經營咖啡館之用，原告表示同意，嗣被告108年11月間進行系爭房屋裝潢以開設咖啡館，且原告居住於系爭房屋樓上之2樓，對系爭房屋進行裝潢、開設咖啡館等情，均知之甚詳，並同意被告剛好公司設址登記於系爭房屋，故原告主張被告剛好公司、甲○○未經其同意逕自使用系爭房屋，顯屬無據。此外，依我國現制，民事訴訟於第一審訴訟程序中並未採律師強制代理制，係依當事人自己之意願、需求及目的而為選任律師之行為，故委任律師所支付之律師酬金非屬訴訟行為中所需支出之必要費用，則原告不得向被告請求給付律師費用。是被告並非無權占有系爭房屋，原告請求返還系爭房屋、給付不當得利及支付律師費用，顯無理由，應予駁回。再者，系爭房屋水電費用均係被告自行繳納，並無產生其他相關費用，故原告不得扣除被告乙○○已付之押租金9萬6,000元。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第122至123頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

(一)原告為系爭房屋之所有權人，並於104年11月30日與被告乙○○簽署系爭租約，約定自105年1月1日起至109年12月31日止，由原告以每月租金3萬5,000元之代價出租系爭房屋予被告乙○○。

(二)系爭房屋目前由被告三人占有使用中。

(三)系爭租約之押租金9萬6,000元仍由原告持有。

01 四、得心證之理由：

02 原告主張系爭房屋為其所有，被告無權占有系爭房屋，爰請
03 求被告騰空遷讓返還系爭房屋及給付律師費用、相當於租金
04 之不當得利等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經
05 查：

06 (一)原告請求被告返還系爭房屋部分：

- 07 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。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
09 者，得請求防止之。租賃定有期限者，其租賃關係，於期限
10 屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租
11 賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法
12 第767條第1項、第450條第1項、第455條分別定有明文。
- 13 2.查原告主張其為系爭房屋所有權人，系爭租約之租賃期間為
14 105年1月1日起至109年12月31日止，目前被告三人仍占有使
15 用系爭房屋等節，有系爭房屋建物登記謄本、系爭租約為憑
16 （見補字卷第16頁，本院卷第81、83頁），並為兩造所不爭
17 執，堪信為真。是以，被告於系爭租約租期屆至後，繼續占
18 有使用系爭房屋，自屬無據，則原告依民法第767條第1項前
19 段規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬
20 有據。
- 21 3.至被告固辯稱：原告於108年9月、10月間已與被告乙○○達
22 成以相同租金自110年1月1日起續租系爭房屋5年之意思表示
23 合致，故被告係有權占有等語，並提出雙方對話紀錄為憑
24 （見本院卷第97至118頁）。然細譯該對話內容，其中被告
25 乙○○先表示：「前天，關鍵點只有一個，就劉媽媽那時候
26 你說，喔再續租五年，而且你一定要跟我簽。」等語，原告
27 之子及原告分別回以：「她沒有說，我問過她了喔，她只是
28 說，如果你要租，我會繼續租給你，我不會租給別人，她沒
29 有說過再續租五年這種話」、「我沒有說再續約五年，我是
30 說你要租…我會再租…」等語。被告乙○○再表示「對阿…
31 而且你說一定要租給我，這是一個」、「然後我那個時候還

01 有說，那我們要弄咖啡店了，我可不可以先續約，妳說不
02 用，到時候合約到了再說。」等語，原告及其子則分別回
03 以：「對啊，啊我也不知道說會發生這麼多事情，所以我也
04 沒辦法預料。啊我那時候是說我要租還是會租給你，我說要
05 漲房租，你說不要給我漲，我也答應你說好。事情不一定照
06 那個順序走，不可能，如果發生怎樣，我也沒辦法啊，對不
07 對。」、「郭先生，你如果這樣講就是說那你應該要很確定
08 能夠跟我們簽到，比方你不是拿到一個嘴巴上講一講的，你
09 說合同簽不簽沒關係，那你應該跟我簽一個協議，就是說到
10 時候你會繼續租給我多久。但是你只是聽她（意指劉媽媽）
11 講，你可以覺得說老人家講的是口頭承諾就算數了，但是在
12 這個時代不是這樣的嘛。」等語。被告乙○○另表示：「這
13 個口頭承諾我也有說我要…」、「我們預期的…」等語，原
14 告之子另回覆：「我要租給你多少年，或者是我要用什麼價
15 錢租給你，這些都沒有講過。」、「那就好像你問我媽，她
16 也是話語中帶過一句，她說『好，我會續租給你』。」等
17 語。足見被告乙○○於上開對話中雖提及原告曾承諾要於系
18 爭租約屆期後與其續租5年乙事，惟原告及其子則一再澄清
19 原告僅有表示若要將系爭房屋出租時，會以被告乙○○為承
20 租人，但雙方從未就是否確為續租之事為約定。準此，依據
21 被告所提之對話內容，並無從得悉原告與被告乙○○間，就
22 系爭租約屆期後關於系爭房屋續租之租期、租金等租賃契約
23 要件事實為約定，已難憑此認定原告所主張有續租合意一事
24 為真，且該對話內容中，被告乙○○雖強調原告有承諾之表
25 示，原告則不斷表示此係被告乙○○單方主觀認知，是該證
26 據至多僅能呈現各說各話之狀況，不足據此認定被告此部分
27 所辯屬實。況被告乙○○於108年11月租賃期間裝修系爭房
28 屋或將之供營業使用等節，均為承租人占有使用租賃物之體
29 現，出租人即原告知悉此情，亦不足以推定其有與被告乙○
30 ○續租之意。此外，被告並無法舉證證明其與原告間有約定
31 可繼續租賃系爭房屋等事實，是其上開所辯，自屬無據。

01 4.綜上，本件被告既無法提出積極證據證明占有使用系爭房屋
02 之權利，自屬無權占有。是原告依民法第767 條第1 項規
03 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，
04 應予准許。

05 (二)原告依系爭租約第12條約定請求被告乙○○給付律師費用6
06 萬元部分：

07 按系爭租約第12條固約定：「乙方（即被告乙○○）若有違
08 約情事，致損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損
09 害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方
10 負責賠償。」等語（見補字卷第18頁）。然觀諸該約定內
11 容，係出租人事先印妥並預定用於同類之契約甚明，復約定
12 訴訟費用及律師費用均由承租人負擔，此與我國民事訟制度
13 原則上採取敗訴之被告始負擔訴訟費用及第一、二審訴訟尚
14 不採律師強制代理之制度不符，顯已加重被告之責任。況依
15 此約定，僅約定承租人於違反租約致出租人權益受損而涉訟
16 時，所繳納之訴訟費用、律師費用須由承租人負責賠償，未
17 區分違反之項目及情節，亦未同時約定如出租人有違約情事
18 致承租人權益受損而涉訟時，承租人亦可向出租人要求訴訟
19 費用及律師費用之規定，足見屬不對等之約定，完全偏向出
20 租人之權益，而顯失公平，並已加重被告之責任，應認為無
21 效。故原告據此請求被告乙○○賠償其委任律師支付之費用
22 6萬元（見本院卷第135、149、150頁），難認有據。

23 (三)原告依民法第179條規定請求被告乙○○按月給付相當於租
24 金之不當得利3萬5,000元部分：

25 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通
26 常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法
27 律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請
28 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受
29 損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具體
30 數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計算
31 不當得利之標準（最高法院92年度臺上字第324號裁判意旨

參照)。查系爭租約第3條約定：「租金每個月新臺幣參萬伍仟元」等內容（見補字卷第16頁），而系爭租約租期已屆滿，被告自負有返還租賃物之義務，然系爭房屋現係由被告無權占有使用中，業如前述，應認被告乙○○受有無權占有該房屋之利益，致原告受有相當租金之損害。依上開說明，本件原告請求被告乙○○給付自系爭租約屆滿後，即110年1月1日起至返還系爭房屋為止，按月以3萬5,000元計算之損害金，為有理由，應予准許。

2.至被告辯稱：系爭房屋相關費用均係被告自行繳納，原告不得扣除被告乙○○已付之押租金9萬6,000元等語。然觀諸系爭租約第5條約定：「乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空，交還房屋後無息退還押租保證金」等語（見補字卷第16頁），可見於被告乙○○依約遷讓返還系爭房屋予原告前，原告並無返還押租保證金之義務，復按押租金係以擔保承租人之租賃債務為目的，是押租金返還請求權，應於租賃關係終了，租賃物交還，承租人已無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始能產生（最高法院77年度台上字第2213號裁判意旨參照）。準此，系爭房屋尚未遷讓返還予原告前，原告返還押租金之條件尚未成就，是被告並未能主張將之抵償相關費用，附此敘明。

五、綜上所述，原告依上開規定，請求被告三人應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及被告乙○○應自110年1月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬5,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又本判決所命之給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中華民國 110 年 12 月 3 日
民事第七庭 法官 溫祖明

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 110 年 12 月 3 日
書記官 李佳儒