

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7072號

原告 李癸霖

李金龍

李金樹

李金雄

共同

訴訟代理人 張凱婷律師

被告 吉馬行銷有限公司

法定代理人 童月蓉

被告 黃素真

共同

訴訟代理人 呂朝章律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告李癸霖（下稱李癸霖）原依民法第821條、第767條
第1項前段規定，請求被告吉馬行銷有限公司（下稱吉馬公
司）騰空返還如附表所示房屋（下稱系爭房屋）及基地予全
體共有人，另依民法第179條規定，請求吉馬公司與被告黃
素真（下稱黃素真，與吉馬公司合稱被告）給付相當於租金
之不當得利，並由李癸霖代位受領（見本院卷第7至10
頁）。關於請求騰空返還系爭房屋及基地部分，核屬因不動
產物權涉訟，且系爭房屋位於本院轄區內之臺北市大安區，
依民事訴訟法第10條第1項規定，本院就此部分之訴自有管
轄權；以一訴合併請求給付不當得利部分，依民事訴訟法第

01 248條規定，本院亦有管轄權，先予敘明。

02 二、嗣李癸霖以李金龍、李金樹、李金雄（下合稱李金龍等3
03 人）為系爭房屋及基地其餘共有人為由，追加李金龍等3人
04 為原告，確認依民法第767條第1項前段、中段規定請求騰空
05 返還系爭房屋，依民法第179條規定及連帶保證之法律關係
06 請求給付不當得利，並撤回返還基地之請求，且將聲明改為
07 如後二、所述（見本院卷第115至116頁、第260頁），被告
08 對此既均表示無意見，並為本案言詞辯論（見本院卷第108
09 頁、第260頁），依民事訴訟法第255條第2項、第1項第1款
10 規定，自應准許，故本件以李癸霖與李金龍等3人為原
11 告。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：伊等為系爭房屋所有人（應有部分各8分之2），
14 前由李癸霖代表全體共有人於民國108年6月26日與吉馬公司
15 簽訂租賃契約，將系爭房屋出租予吉馬公司，租期自108年5
16 月17日起至113年6月30日止，並由黃素真擔任連帶保證人，
17 後因吉馬公司經營困難，乃協議自109年12月1日起降低租金
18 為每月新臺幣（下同）12萬元（下稱系爭原租約）。嗣吉馬
19 公司於109年12月15日以書面向李癸霖表示自110年1月1日起
20 不再續租而終止系爭原租約後，又向李癸霖表示欲繼續承
21 租，經李癸霖代表全體共有人同意，雙方已成立新租約（下
22 稱系爭新租約）。詎吉馬公司於系爭新租約成立後，並未繳
23 納租金，復表明欲於110年2月28日終止，李癸霖亦代表全體
24 共有人同意之，系爭新租約應於110年2月28日合意終止。惟
25 吉馬公司未騰空返還系爭房屋，自110年3月1日起受有占有
26 使用系爭房屋之利益。爰依民法第767條第1項前段、中段規
27 定請求吉馬公司騰空返還系爭房屋，並依民法第179條規定
28 及連帶保證之法律關係請求返還相當於租金之不當得利等
29 語。並聲明：（一）吉馬公司應將系爭房屋騰空返還予伊等。（二）
30 被告應自110年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶
31 給付伊等12萬元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：吉馬公司於110年1月1日所成立之系爭新租約並
02 未約定租期，屬不定期租賃，吉馬公司既未欠付2期租金，
03 李癸霖亦未催告給付欠租及終止系爭新租約，吉馬公司復未
04 與李癸霖合意終止系爭新租約，系爭新租約即仍存續。縱系
05 爭新租約業於110年2月28日終止，李癸霖已同意110年3月1
06 日至3月5日不收取租金，且於110年3月5日自行更換系爭房
07 屋之門鎖，系爭房屋自斯時起已處於原告之支配管領中，並
08 非吉馬公司占有，原告自不得請求吉馬公司遷讓返還及連帶
09 給付無權占有之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
10 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保
11 請准宣告免為假執行。

12 三、經查，原告主張其等為系爭房屋所有人，於108年6月26日由
13 李癸霖代表全體共有人與吉馬公司簽訂系爭原租約，嗣於
14 109年12月15日吉馬公司向代表全體共有人之李癸霖表示自
15 110年1月1日起不繼續承租後，又於110年1月1日再向李癸霖
16 表示欲繼續承租，經李癸霖代表全體共有人同意後成立系爭
17 新租約等節，業據提出系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭
18 原租約及公證書、租約修訂協議書及公證書、吉馬公司店面
19 租約不續約通知函、LINE對話紀錄等件為證（見本院卷第
20 123、127、131、135頁、第27至69頁），且為被告所不爭
21 執，堪可信實。

22 四、得心證之理由

23 (一)系爭新租約是否終止？

24 1. 按契約合意終止，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使
25 原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止原
26 有之契約(最高法院99年度台上字第60號判決參照)。

27 2. 原告主張系爭新租約已於110年2月28日終止，被告則否認
28 之。查，觀諸被告不爭執形式上真正之李癸霖與吉馬公司法
29 定代理人童月蓉之LINE對話紀錄，李癸霖先於110年2月23日
30 向童月蓉詢問：「今日是最後一天決定日期，有沒有要續租
31 或解約均需答覆。…」，童月蓉則以「OK」之貼圖回應（見

01 本院卷第49頁)；李癸霖又於110年2月24日對童月蓉發問：
02 「請問決定如何？要月底了」，童月蓉回稱：「後天答覆
03 您」，李癸霖復稱：「明天不回覆，我們就到2/28止。我方
04 3/1去收店」(見本院卷第49至51頁)；迨110年2月27日，
05 李癸霖再詢問童月蓉：「請問妳，結論如何」，童月蓉僅貼
06 出群組對話紀錄截圖，並回稱：「還在跟我要資料」，李癸
07 霖則回覆稱：「明天是最後一天承租日，我等你回覆」，童
08 月蓉再貼出其與第三人確認是否承接店鋪之對話截圖回應
09 (見本院卷第53至55頁)；嗣於110年2月28日，李癸霖詢問
10 童月蓉：「請問妳最終結論？」，童月蓉貼出其與第三人商
11 談該第三人表明不承接之對話紀錄截圖回應，並回稱：「已
12 經做最後的努力，明天還是假日，週二(按：110年3月2
13 日)會調工班進去徹(按：應為撤之誤)場」，李癸霖則回
14 應：「瞭解！後續交接事宜排時間處理！」(見本院卷第55
15 至57頁)。可知李癸霖自110年2月23日起即與童月蓉就系爭
16 新租約租賃期間進行商議，並曾提議於110年2月28日終止而
17 於翌日遷讓返還系爭房屋，惟斯時童月蓉尚與第三人協商是
18 否承接店鋪，李癸霖與童月蓉因而有多次之對話，嗣該第三
19 人確定無意承接店鋪，童月蓉方明確向李癸霖表達將於110
20 年3月2日派人撤場。而所謂撤場，依一般社會通念，無非搬
21 離物品撤出原所占用區域之意思，故應認童月蓉係向李癸霖
22 表示將於110年2月28日終止系爭新租約並於110年3月2日遷
23 讓返還系爭房屋，李癸霖既回覆將排定時間進行點交事宜，
24 衡情亦是同意系爭新租約於110年2月28日終止，而欲進行遷
25 讓返還系爭房屋之點交手續。則縱110年1月1日起成立之系
26 爭新租約未約定期限，亦因童月蓉與代表全體共有人之李癸
27 霖之上開對話而認已有於110年2月28日終止之合意，依前揭
28 說明，系爭新租約已於110年2月28日終止。

29 (二)吉馬公司是否仍占有系爭房屋？是否侵害原告對系爭房屋之
30 所有權？

31 1. 按所謂占有人，為對於物有事實上管領力之人，此觀諸同法

第940條之規定即明。又所謂有事實上之管領力，固不以其人與標的物有身體上接觸或物理上控制為限，但須依一般社會觀念，足認一定之物已具有屬於其人實力支配下之客觀關係者，始可謂有事實上之管理力。

2. 原告主張吉馬公司於110年3月5日後將營業設備等物（下稱系爭設備）繼續放置於系爭房屋中，構成無權占有云云（見本院卷第222頁）。惟李癸霖已於110年3月5日自行更換系爭房屋門鎖，且未交付鑰匙等節，為原告所是認（見本院卷第152、261頁），顯見吉馬公司自斯時起已無從進入系爭房屋，對於該房屋即無任何實力支配之關係，亦無法排除他人干涉而為使用，依上說明，足認吉馬公司已喪失對系爭房屋之占有。至系爭設備仍置於系爭房屋，雖為不爭之情，但吉馬公司既已無從進入系爭房屋內，即無法使用系爭設備，對於該等物品之事實上管領力於系爭房屋門鎖遭更換時亦隨同喪失，已非系爭設備之占有人，自無從藉由系爭設備占有系爭房屋，故吉馬公司自110年3月5日原告換鎖時起不再占有系爭房屋。

3. 雖原告又主張其等屢次要求吉馬公司搬離系爭設備，吉馬公司並無回應，已妨害其等對系爭房屋之所有權云云（見本院卷第269頁）。惟依李癸霖與童月蓉之Line對話紀錄，李癸霖原已告知童月蓉將於110年3月6日上午10時30分約在三多仲介公司辦理交接手續（見本院卷第59至61頁、第65頁），卻於110年3月5日即自行至系爭房屋換鎖，甚至對童月蓉表示滯留於系爭房屋內之物品將視同廢棄物處理（見本院卷第67頁、第69頁），足認留置於系爭房屋內之系爭設備並未對原告造成系爭房屋所有權之侵害。

(三)原告之本件請求，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第767條第1項前段、中段，及第179條分別定有明文。

01 2. 原告主張吉馬公司於系爭新租約終止後，未於請求之搬遷期
02 限110年3月5日前遷離系爭房屋，其得依民法第767條第1項
03 前段、中段規定請求吉馬公司騰空返還系爭房屋，得依民法
04 第179條規定及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付無
05 權占有之不當得利云云。惟查：

06 (1)吉馬公司於系爭新租約終止後，並無占有系爭房屋，已認定
07 如前，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求吉馬公
08 司騰空返還系爭房屋，自無理由。

09 (2)又李癸霖曾向童月蓉表示：「3月1日至3月5日給你5天免費
10 撤場。」等語，既有其等之Line對話紀錄可稽（見本院卷第
11 65頁），且未據原告爭執，應已免除吉馬公司給付此段期間
12 之租金或不當得利之義務，原告對此亦表示無意見（見本院
13 卷第223頁），自不得事後主張吉馬公司應給付110年3月1日
14 至5日之不當得利。至110年3月6日之後，吉馬公司並無占
15 有，亦如前述，即未受有占有系爭房屋之利益，核無返還不
16 當得利之義務。原告依民法第179條規定及連帶保證之法律
17 關係，請求被告連帶給付不當得利，亦無理由。

18 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
19 吉馬公司騰空返還系爭房屋，及依民法第179條規定、連帶
20 保證之法律關係，請求被告連帶給付不當得利，均無理由，
21 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
22 麗，併駁回之。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
24 經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
28 民事第六庭 審判長法 官 許純芳

29 法 官 石珉千

法官 許柏彥

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 11 月 17 日

書記官 蔡庭復

附表：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材 料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	2959	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號	臺北市○○區 ○○○路0段00號	加強磚造4層樓	1層：59.35 騎樓：16.60	李癸霖：8分之2李 金龍：8分之2李金 樹：8分之2李金 雄：8分之2