

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3348號

原告 鄭素英

訴訟代理人 林良財律師

複代理人 李欣怡律師

被告 東東文創發展有限公司

兼

法定代理人 張錡恩

訴訟代理人 金志雄律師

被告 蘇芳誼

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告東東文創發展有限公司、被告蘇芳誼應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號五樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告東東文創發展有限公司應自民國一百一十一年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬參仟元。

三、被告蘇芳誼應自民國一百一十一年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬參仟元。

四、前二項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。

五、被告東東文創發展有限公司、被告張錡恩應自民國一百一十一年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣壹仟捌佰元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告連帶負擔。

八、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告東東文創發展有限公司、被告蘇芳誼供擔保後，得假執行。但被告東東

01 文創發展有限公司、被告蘇芳誼如以新臺幣柒拾柒萬玖仟柒
02 佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 九、本判決第二、三項各到期部分於原告每期以新臺幣壹萬捌仟
04 元為被告東東文創發展有限公司、被告蘇芳誼供擔保後，得
05 假執行。但被告東東文創發展有限公司、被告蘇芳誼如每期
06 以新臺幣伍萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 十、本判決第五項各到期部分於原告每期以新臺幣陸佰元為被告
08 東東文創發展有限公司、被告張錡恩供擔保後，得假執行。
09 但被告東東文創發展有限公司、被告張錡恩如每期以新臺幣
10 壹仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

11 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序部分

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
15 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
16 款定有明文。查原告起訴原聲明：(一)被告東東文創發展有限
17 公司（下稱東東公司）、被告蘇芳誼應將門牌號碼臺北市○
18 ○區○○街000號5樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予
19 原告、(二)東東公司、被告張錡恩、蘇芳誼應自民國111年1月
20 1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告新臺
21 幣（下同）5萬3,000元、(三)東東公司、張錡恩應自111年1月
22 1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告4,200
23 元、(四)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第5、6頁），嗣
24 於本院111年11月23日言詞辯論時變更聲明為：(一)東東公
25 司、蘇芳誼應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、(二)東東公司
26 或蘇芳誼應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
27 按月給付原告5萬3,000元、(三)前項如其中一被告已為給付，
28 其餘被告於給付範圍內免除給付之義務、(四)東東公司、張錡
29 恩應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日連
30 帶給付原告4,200元、(五)願供擔保請准宣告假執行（見本院
31 卷第105、106、119頁），核屬請求之基礎事實同一，依據

前開規定，原告所為訴之變更應准許之。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為系爭房屋之所有人，先前與東東公司於108年12月12日就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予東東公司，租期為109年1月1日至110年12月31日，租金為每月5萬3,000元。系爭租約屆至前，原告曾於110年11月26日、同年12月23日寄送存證信函表明屆期不續租，惟未獲回應，於租期屆滿後，原告便執經公證之系爭租約聲請強制執行，經本院民事執行處以111年度司執字第3683號受理（下稱系爭執行事件），然於履勘時發現系爭房屋已由蘇芳誼占有，而遭本院民事執行處駁回前開強制執行之聲請，系爭房屋即由東東公司、蘇芳誼無權占有至今。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第11、16條約定，請求東東公司、蘇芳誼騰空遷讓返還系爭房屋及分別給付自111年1月1日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，金錢給付部分應負不真正連帶責任，另東東公司、張錡恩亦應依約按日給付逾期返還系爭房屋之違約金等語。並聲明：(一)東東公司、蘇芳誼應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、(二)東東公司或蘇芳誼應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬3,000元、(三)前項如其中一被告已為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付之義務、(四)東東公司、張錡恩應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告4,200元、(五)願供擔保請准宣告假執行

二、被告則分別提出答辯如下：

(一)、東東公司、張錡恩：東東公司與原告於110年12月1日前已另行延長租期2年，東東公司於110年12月1日匯款至原告聯邦商業銀行忠孝分行帳戶（帳號：000000000000號，下稱原告聯邦銀行帳戶）18萬6,100元，作為110年12月、111年1月至3月之租金，嗣東東公司於110年12月23日接獲原告通知屆期不再續租之存證信函，即與原告協商，並於111年1月6日再

01 行匯款14萬3,100元至原告聯邦銀行帳戶作為111年4月至6月
02 之租金，更於111年6月27日匯入4萬7,700元作為111年7月之
03 租金，是租賃期限屆滿後東東公司仍繼續使用系爭房屋，原
04 告並未表達反對之意思，且收受東東公司所給付之租金，故
05 雙方間有成立不定期租賃，則可作為占有使用系爭房屋之合
06 法權源等語。

07 (二)、蘇芳誼：系爭房屋係由東東公司出借給蘇芳誼使用，蘇芳誼
08 於系爭房屋內置放物品等語。

09 (三)、並均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)如受不利
10 判決，願供擔保請准宣告假執行。

11 三、原告主張其為系爭房屋之所有人，先前與東東公司簽訂系爭
12 租約，約定由原告將系爭房屋出租與東東公司，租期為109
13 年1月1日至110年12月31日，租金為每月5萬3,000元。系爭
14 租約屆至前，原告曾於110年11月26日、同年12月23日寄送
15 存證信函表明屆期不續租，於租期屆滿後，原告曾執經公證
16 之系爭租約聲請強制執行，經本院民事執行處以系爭執行事
17 件受理，於履勘時發現系爭房屋已由蘇芳誼占有，而遭本院
18 民事執行處駁回前開強制執行之聲請，系爭房屋由東東公
19 司、蘇芳誼自111年1月1日占有至今等情，有原告提出之本
20 院所屬民間公證人南京聯合事務所108年度北院民公麟字第2
21 22867號公證書、系爭租約、110年11月26日台北敦南郵局存
22 證信函（存證號碼：001033號，下稱110年11月26日存證信
23 函）、110年12月23日台北迪化街郵局存證信函（存證號
24 碼：000385號，下稱110年12月23日存證信函）、系爭執行
25 事件111年5月25日裁定、執行筆錄、系爭房屋之建物登記謄
26 本在卷可稽（見本院卷第17至43、69頁），並為被告所不爭
27 執（見本院卷第90至92頁），堪信為真實。

28 四、本院得心證之理由：

29 (一)、按對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
30 第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返
31 還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而

01 僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無
02 權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正
03 當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事
04 判決意旨參照）。查原告為系爭房屋之所有人，東東公司現
05 將系爭房屋出借給蘇芳誼占有使用等情，為兩造所不爭執。
06 從而，本件應審究者即為系爭租約是否已轉為不定期租賃契
07 約，且是否足以作為東東公司、蘇芳誼占有系爭房屋之合法
08 權源。經查：

- 09 1. 依系爭租約第2條約定：「租賃期間自民國109年1月1日起至
10 民國110年12月31日止。」（見本院卷第21頁），可知兩造
11 於訂約時已約定系爭租約為定期租賃，並以110年12月31日
12 為租賃期間之末日。次參照110年11月26日存證信函敘明：
13 「主旨：貴公司承租本人所有台北市○○街000號5樓房屋，
14 租期即將於本（110）年12月31日屆滿，敬請如期騰空交還
15 並依租賃契約約定履行，特此奉告，請查照。」等內容、11
16 1年12月23日存證信函載明：「主旨：謹代本所當事人通知
17 貴公司，房屋租賃契約將於民國110年12月31日屆滿，且不
18 再出租等事，敬請依約遷讓房屋，俾免訟累。」等內容（見
19 本院卷第27、33頁），而前開二存證信函亦於110年11月29
20 日、110年12月24日送達東東公司（見本院卷第31、115、11
21 6頁），足見原告於系爭租約之租賃期間屆至前，業已明確
22 向東東公司表明不願繼續出租系爭房屋之意，則應視卷內其
23 他證據能否作為認定原告及東東公司於租賃期滿後仍有成立
24 不定期租賃法律關係之依據。
- 25 2. 被告固提出聯邦商業銀行之存款單（見本院卷第75至79
26 頁），抗辯被告已於110年12月1日、111年1月6日、111年6
27 月27日給付110年12月至111年7月之租金至原告聯邦銀行帳
28 戶，足認雙方已成立不定期租賃之法律關係等語。惟觀諸系
29 爭租約第11條前段約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合
30 意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。」（見本院卷第
31 23頁），已明示系爭租約期滿後續訂租約須以書面訂定為要

01 件，而東東公司就此並未提出相關證據證明雙方有再次訂定
02 書面租賃契約，是難認其等確有成立新租賃關係。又交付款
03 項之原因多端，且原告稱前開款項之交付係給付先前所積欠
04 之租金，自難僅以前開款項之交付認定雙方有不定期租賃之
05 法律關係存在。復衡以原告於系爭租約到期後，隨即於111
06 年1月5日執業經公證之系爭租約向本院聲請強制執行，欲將
07 東東公司自系爭房屋強制遷離（見系爭執行事件卷內民事強
08 制執行聲請狀第1頁），前開強制執行聲請之時間與系爭租
09 約屆滿期間相近，且最終係由本院民事執行處以系爭房屋並
10 非由東東公司占有，係由蘇芳誼為自己利益占有，進而於11
11 1年5月25日裁定駁回原告前開強制執行之聲請等情（見本院
12 卷第37至41頁），更足認定原告未有於系爭租約租賃期滿
13 後，再將系爭房屋出租予東東公司之意思，則東東公司抗辯
14 其與原告自111年1月1日起就系爭房屋有成立不定期租賃法
15 律關係，難認可採。

16 3. 綜上，東東公司無法證明其與原告間之系爭租約已於111年1
17 月1日後轉為不定期租賃法律關係，其就系爭房屋自無合法
18 之占有權源，而其既無合法之占有權源，蘇芳誼亦無法以其
19 與東東公司間使用借貸法律關係，作為其得對抗原告所有物
20 返還請求之依據，則原告依民法第767條第1項前段規定，請
21 求東東公司、蘇芳誼騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

22 (二)、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
24 價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人
25 不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，
26 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
27 第1695號民事判決先例意旨參照）。又城市地方供營業用之
28 房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供
29 住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規
30 定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議意旨參
31 照）。查東東公司、蘇芳誼自111年1月1日起無權占有系爭

01 房屋至今業經本院認定如前，又東東公司承租及蘇芳誼使用
02 系爭房屋均作為營業使用乙情，為被告所自承（見本院卷第
03 91頁），故系爭房屋之租金不在土地法第97條第1項限制範
04 圍內。參諸系爭租約約定每月租金數額為5萬3,000元（見本
05 院卷第21頁），並參照原告所提出之工商時報網路報導（見
06 本院卷第45至46頁），系爭房屋現係供作經營妙古齋古典美
07 術畫廊，用以展示美術品，足認東東公司、蘇芳誼分別無權
08 間接占有、直接占有系爭房屋所受利益及原告所受損害，以
09 系爭租約租金數額即每月5萬3,000元計算為適當，則原告依
10 民法第179條規定，請求東東公司、蘇芳誼分別自111年1月1
11 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬3,000元，即
12 屬有據。另東東公司、蘇芳誼就系爭房屋係分別基於間接占
13 有、直接占有之原因，就原告所受相當租金之損害各負全部
14 給付義務，性質上屬不真正連帶債務，故如其中任一人為給
15 付，他債務人即同免其責任，附此敘明。

16 (三)、再依系爭租約第11條後段約定：「乙方（按指東東公司，下
17 同）應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方
18 （按指原告，下同），不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃
19 房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即
20 時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期
21 滿之翌日起至遷讓完竣日止，每日新台幣4,200元之違約
22 金。」、系爭租約第16條約定：「乙方如覓有保證人（按指
23 張錡恩，下同），保證人拋棄先訴抗辯權，與被保證人負連
24 帶保證責任。」（見本院卷第23頁），並參以東東公司自11
25 1年1月1日起至今無權占有系爭房屋乙情，業經本院認定如
26 前，可知東東公司原以系爭租約作為占有使用系爭房屋之依
27 據，而系爭租約已因租賃期滿失其效力，惟東東公司並未依
28 約如期返還，自須依系爭租約第11條約定負擔給付違約金之
29 責任，而張錡恩依系爭租約第16條約定，既為東東公司就系
30 爭租約所生義務之連帶保證人，亦應就前開違約金給付義務
31 負擔連帶保證責任。

01 (四)、復按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數
02 額，為民法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過
03 高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所
04 受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切
05 利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。尤以當事人約定
06 懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務
07 人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠
08 償，就債權人之損害已有相當之填補，自應加以斟酌（最高
09 法院111年度台上字第2443號民事判決意旨參照）。細繹系
10 爭租約第11條約定（見本院卷第23頁），僅需東東公司於租
11 約期滿或終止後，未即時遷出返還系爭房屋，東東公司即須
12 按日給付原告4,200元之違約金，且並未排除原告得另行依
13 民法第179條規定，請求東東公司返還相當於租金之不當得
14 利，亦無將東東公司於租約期滿或終止後就系爭房屋所造成
15 之其他損害劃由前開違約金所涵蓋，可見與損害總額預定性
16 質之違約金不同，衡以前開按日計付違約金若乘以30日計
17 算，總金額超過系爭租約約定租金之兩倍，足徵其目的係督
18 促東東公司於租賃期滿或終止後，儘速歸還系爭房屋，則應
19 認前開違約金之性質應屬懲罰性違約金。本院審酌前開懲罰
20 性違約金之目的應在於促使東東公司儘速遷讓返還系爭房屋
21 及回復原狀，以使原告可依其意思自由使用收益系爭房屋，
22 又考量東東公司於系爭租約租賃期滿後至今仍未返還系爭房
23 屋予原告，甚至將系爭房屋交由蘇芳誼使用，而使原告無法
24 依業經公證之系爭租約順利強制執行東東公司返還系爭房
25 屋，再衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，
26 復酌以東東公司、蘇芳誼應分別按月給付相當租金之不當得
27 利5萬3,000元，業經本院准許如前，就債權人之損害已有相
28 當之填補，堪認兩造約定之違約金應屬過高，應酌減為按日
29 給付1,800元之違約金為適當。因此，原告依系爭租約第11
30 條、第16條約定，請求張錡恩應與東東公司自111年1月1日
31 起至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1,800元，亦

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11、16條約定，請求東東公司及蘇芳誼應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、東東公司或蘇芳誼應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬3,000元、蘇芳誼應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬3,000元、前二項如其中一被告已為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付之義務、東東公司與張錡恩應自111年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1,800元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額分別宣告之。原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、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。

八、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第79條、第85條第2項分別定有明文。原告之請求雖非全部勝訴，然本院審酌原告請求東東公司、蘇芳誼騰空遷讓返還系爭房屋，以及其等均應按月返還相當於租金不當得利，全部經本院准許如前。又原告請求東東公司、張錡恩按月給付違約金部分，係由本院審認請求之金額過高，依法經職權酌減至適當數額，並考量東東公司係由張錡恩擔任法定代理人，而對東東公司有指揮及決策之權限，則應認訴訟費用應由被告連帶負擔較為適當。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法79條、第85條第2項。

中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

01 民事第四庭 審判長法 官 溫祖明
02 法 官 李家慧
03 法 官 林承歆
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
08 書記官 何嘉倫