

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4098號

原告 連吳玉還
訴訟代理人 曹大誠律師
被告 濟群科技有限公司

法定代理人 李德祥
被告 觀合設計有限公司

法定代理人 薛美禪
訴訟代理人 李德祥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月22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○○街○○巷○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告，並應自民國一百十一年八月一日起至騰空遷讓返還上揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰玖拾捌萬伍仟元預供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣伍佰玖拾伍萬柒仟貳佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國109年12月1日簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），由被告濟群科技有限公司、觀合設計有限公司（下稱濟群公司、觀合公司）承租原告所有門牌號碼為臺北市○○區○○街00巷0號2樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物，下稱系爭房屋），約定租賃期間為2年6個月，即自109年12月1日起至112年5月30日止（系爭租

約誤載為111年6月30日，應予更正），每月租金為新臺幣（下同）26,000元，嗣兩造協議自111年1月起每月租金調整為26,500元。茲因原告欲將系爭房屋收回自住，遂以111年5月24日臺北師大郵局第000042號存證信函通知被告，依系爭租約第21條之約定，提前一個月通知解除租約，系爭租約將於111年6月30日合法解除，請被告於111年7月1日前搬遷，原告將於被告遷讓返還系爭房屋之同時，一併給付違約金26,000元予被告等情，詎被告於111年5月25日收受該存證信函後，竟回函明確表示拒絕搬遷；然系爭租約依該契約第21條之約定，已於111年6月30日經原告合法解除，被告自111年7月1日起仍繼續占有系爭房屋即已構成無權占有，原告依民法第455條前段租賃物返還請求權、第767條第1項前段物上請求權之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。又因被告自111年7月1日起無權占有使用系爭房屋而獲有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告得依民法第179條不當得利法律關係，請求被告按月給付相當於租金之不當利益26,500元等情。

(二)為此聲明：

1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並應自111年7月1日起至騰空遷讓返還上揭房屋之日止，按月給付原告26,500元。

2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯略以：

(一)原告因系爭房屋遭財政部臺北國稅局課徵非自用房屋稅，要求被告負擔額外增加房屋稅5,000餘元，被告雖認原告所為要求不合理，因不想與原告發生衝突，遂協商將原租約取消，並重新簽訂5年租約，至每月租金則由26,000元調高為26,500元，調整後租金每月26,500元始自111年1月3日起迄今於每月月初均準時匯入原告所有永豐銀行帳號第000000000000000000號帳戶（下稱永豐銀行原告帳戶），足徵兩造就新租賃條件意思表示一致，且被告已依新租約給付租

01 金，新租約已然成立生效，原租約則應已終止，縱使原告曾
02 表示待其兒子有空時，將另外與渠等簽訂書面契約，然僅為
03 保全證據之用，毫不影響新租約之成立；實則係原告想恣意
04 違約調漲每月房租高達30,000元不成，乃企圖以新、舊租約
05 逼迫被告就範，若不從則應遷讓返還系爭房屋云云。嗣至
06 111年4月16日原告又以系爭房屋要進行都更、兒子要結婚成
07 家為由云云，毫不在乎新冠肺炎疫情嚴重肆虐，要求被告速
08 覓其他房屋租賃，並遷讓返還系爭房屋；渠等迫於無奈不得
09 不於111年6月2日向原告提出詐欺之告訴，刻由臺灣臺北地
10 方檢察署以111年度他字第5958號偵查在案。綜上所陳，被
11 告係基於租賃契約關係有權占有系爭房屋，且被告迄今繼續
12 按月給付租金26,500元予原告，自未有原告所謂不當得利之
13 情事存在云云等語置辯。

14 (二)為此聲明：

- 15 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 16 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本造不爭執事實如下：（見本院卷第132、133頁）

18 (一)原告為系爭房屋所有權人。

19 (二)系爭房屋現為被告實際占有使用中。

20 (三)原告與被告於109年12月1日與簽署系爭租約，由被告承租原
21 告所有系爭房屋，約定租賃期間為2年6月，租金每月為
22 26,000元，後於111年1月起調整為26,500元，租賃期間為自
23 109年12月1日起至112年5月30日（系爭租約書面誤載為111
24 年6月30日，應予更正，見本院卷第17頁）。

25 (四)原告後於111年5月24日寄發原證2之臺北師大郵局第000042
26 號存證信函予被告（見本院卷第25至28頁），業經被告於
27 111年5月25日收受（見本院卷第29、31頁）。

28 (五)被告濟群公司有於下列時間匯款26,500元至永豐銀行原告帳
29 戶（見本院卷第99頁）：

- 30 1. 111年1月3日匯款26,500元。
- 31 2. 111年2月7日匯款26,500元。

01 3.111年3月1日匯款26,500元。

02 4.111年4月1日匯款26,500元。

03 5.111年5月3日匯款26,500元。

04 6.111年6月1日匯款26,500元。

05 7.111年7月1日匯款26,500元。

06 8.111年8月1日匯款26,500元。

07 9.111年9月1日匯款26,500元。

08 (六)原告已將【被告濟群公司於①111年7月1日匯款26,500元
09 ②111年8月1日匯款26,500元。③111年9月1日匯款26,500
10 元。】退還予被告。

11 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

12 (一)原告得依民法第767條第1項前段物上請求權之規定，請求被
13 告自111年7月1日起騰空遷讓返還系爭房屋予原告。

14 1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
15 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有
16 權之虞者，得請求防止之」，民法第767條定有明文。復
17 按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
18 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
19 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
20 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
21 院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。承前所述，原
22 告為系爭房屋所有權人，系爭房屋現為被告實際占有使用
23 中，為兩造所不爭執，則依上揭說明，被告自應就占有系
24 爭房屋之合法權源負舉證之責，原告無須舉證證明被告為
25 無權占有，先予敘明。

26 2.被告雖抗辯稱係基於租約關係而占有使用系爭房屋，自屬
27 合法占有云云；惟查，兩造於系爭租約第21條約定「甲乙
28 雙方在本契約有效期間內解約，必須在一個月前通知對
29 方，同時支付對方一個月租金作為違約金，方可解除契
30 約」等語明確，有兩造不爭執其真正之系爭租約附卷足憑
31 （見本院卷第23頁）；而原告後於111年5月24日寄發原證

01 2之臺北師大郵局第000042號存證信函予被告（見本院卷
02 第25至28頁），業經被告於111年5月25日收受（見本院卷
03 第29、31頁），此為兩造所不爭執，觀諸原告於原證2之
04 臺北師大郵局第000042號存證信函明確記載：「…依據該
05 契（約）第21條稱：『甲、乙雙方在本契約有所期間內解
06 約，必須在一個月前通知對方，同時支付對方一個月租金
07 作為違約金，方可解除契約』等語。準此，寄件人（即出
08 租人）今因上開租賃房屋，有收回之需要，故依約提前解
09 約，敬請台端於民國111年7月1日前搬遷，寄件人依約應
10 給付台端之違約金新台幣貳萬陸仟元整，將於台端搬遷竣
11 事，並依租約第20條、23條交還房屋時，寄件人當於退還
12 保證金時，一併給付之。…」等語可認（見本院卷第25、
13 27頁），原告確已承諾給付一個月租金26,500元作為違約
14 金，提前一個月通知被告解除系爭租約，則依系爭租約第
15 20條之約定，該租約應於111年6月30日業經原告合法解
16 除，然系爭房屋迄今仍為被告實際占有使用中，則原告依
17 民法第767條第1項前段物上請求權之規定，請求被告騰空
18 遷讓返還系爭房屋，應屬可採。

19 3.按「當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責
20 任，民事訴訟法第二百七十七條定有明文。又原告於起訴
21 原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方
22 法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而
23 應為被告不利益之裁判」，有最高法院87年度台上字第
24 730號民事裁判。被告雖抗辯稱兩造協議將系爭房屋之租
25 金調漲為每月26,500元時，已協議終止系爭租約，另行訂
26 立新租約，原告不得爰依系爭租約第21條之約定，提前解
27 除租賃契約云云；然查，兩造就渠等有協議將系爭房屋之
28 租金由每月為26,000元，自111年1月起調整為26,500元一
29 節並無爭執，已如前述，惟原告否認有被告所抗辯兩造協
30 議終止系爭租約、另訂新租約等情；且查，兩造縱有自
31 111年1月起調整系爭房屋之租金為每月26,500元，然此僅

單純協議調整租金數額，既未涉及其他契約條款，焉有終止系爭租約另訂新租約之必要？倘兩造為變更彼此間權利義務關係或更改其他租賃條件而又另行議定新租約之必要，何以未另行簽立書面字據，載明彼此間關於租賃系爭房屋之權利義務關係應以新契約為準，抑或單純取回系爭租約書面契約，俾以避免日後徒生無謂爭議？是被告上開所辯，在在違反不動產租賃之常情，被告復未能提出其他證據以資證明兩造間確已另行議定新租約，其所為上揭抗辯，自不能採。

(二)經扣除原告依系爭租約第21條應給付予被告之一個月租金26,500元作為違約賠償後，原告得依民法第179條不當得利法律關係，請求被告自111年8月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當利益26,500元。

1.按「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，參照本院六十一年台上字第一六九五號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限」，有最高法院94年度台上字第1094號民事裁判，可資參照。

2.承上，原告以臺北師大郵局第000042號存證信函通知被告解除系爭租約，應自111年6月30日發生合法解除上揭租約之效力，是被告自111年7月1日起繼續占有使用系爭房屋即已構成無權占有，應依民法第179條不當得利法律關係，將其所受相當於租金之不當利益返還予原告。又查，本件原告雖於臺北師大郵局第000042號存證信函中承諾給付被告一個月租金26,500元作為違約補償，然迄未實際給付，自應於請求被告返還上揭不當得利中予以扣除，準此，經扣除上揭原告承諾賠償1個月租金26,500元後，原

告得請求被告自111年8月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋
之日止，按月給付所受相當於租金之不當利益26,500元，
逾此部分之請求，則難准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段物上請求權及民法
第179條不當得利法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓
返還予原告，並自111年8月1日起至騰空遷讓返還上揭房屋
之日止，按月給付26,500元，為有理由，應予准許；逾此部
分之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，經核其勝
訴部份，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准
許；至其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所附麗，
不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
明。

八、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、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
民事第四庭 法 官 李家慧

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 10 月 27 日
書記官 王怡茹