臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第247號

原　　告　李叔強

000000000000000000

高美圓　生前最後住所：臺北市大安區仁愛路

000000000000000000

000000000000000000

共同訴訟代理人　王啟安律師

被　　告　卓睿有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理人　　梁紹豪

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，關於原告李叔強、高美圓部分，本院於民國一一一年七月二十八日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告卓睿有限公司應將公司所在地登記自坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上，建號同段第二一二0號、門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋遷出，並將房屋遷讓返還予原告。

被告卓睿有限公司應給付原告新臺幣柒拾陸萬叁仟捌佰伍拾陸元，及自民國一一一年七月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，以及自民國一一一年二月十三日起至遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹拾玖萬零玖佰陸拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告卓睿有限公司負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上，建號同段第二一一八、二一二０號建物，依民法第七百六十七條第一項規定請求，為因不動產之物權涉訟，而不動產坐落臺北市中正區，在本院管轄區域內，依首揭規定，專屬本院管轄。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第一百六十八條、第一百六十九條第一項及第一百七十條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第一百六十八條、第一百七十三條前段亦有明定。本件原告高美圓於民國一一一年一月二十四日提起本件訴訟後之同年三月三日死亡，此經本院職權查證屬實，有司法院戶役政連結作業系統查詢單可稽，惟高美圓起訴時即委任王啟安律師為訴訟代理人（見補字卷第五七頁委任狀），依前開規定，訴訟程序尚無庸當然停止，本院爰予續行。

三、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：㈡請求之基礎事實同一者；㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二、七款亦有明定。原告原起訴聲明第一項請求被告卓睿有限公司（下稱被告公司）將坐落臺北市○○區○○○○地號土地上、建號同段第二一一八號、門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋（下稱四五號房屋）及建號同段第二一二０號、門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋（下稱四七號房屋）遷讓返還予原告（李叔強、高美圓二人）及陳蕭麗虹，並將公司登記遷出（見補字卷第八頁），嗣於一一一年七月二十八日言詞辯論期日變更聲明第一項為請求被告公司將四五號房屋遷讓返還予陳蕭麗虹，將四七號房屋遷讓返還予原告，並變更聲明第三項之

「第一項房屋」為四五號房屋，變更聲明第五、七項之「第一項房屋」為四七號房屋（見訴字卷第六九頁筆錄），原告此次變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係具體明確聲明第一、三、五、七項之房屋，無礙被告之防禦及訴訟之終結，於法尚無不合，本院爰就變更後之訴為裁判。

四、陳蕭麗虹於起訴前之一一０年八月三十日已死亡，欠缺當事人能力，是項能力之欠缺無從補正，陳蕭麗虹部分之訴（即原告訴之聲明第一項關於四五號房屋部分及聲明第二、三項陳蕭麗虹之金錢請求部分），由本院另以裁定駁回，爰不贅述。

五、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為判決，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

１被告公司（卓睿有限公司）應將四七號房屋（即門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋）遷讓返還予原告（李叔強、高美圓二人），並將公司登記遷出。

２被告應連帶給付原告（李叔強、高美圓二人）各新臺幣（下同）三十八萬一千九百二十八元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，以及自一一一年二月十三日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告（李叔強、高美圓二人）各九萬五千四百八十二元。

（二）原告起訴主張：

１坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上，建號同段第二一一八號、門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋（即四五號房屋）自九十一年七月二日起即為陳蕭麗虹所有；建號同段第二一二０號、門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋（即四七號房屋）

原為訴外人黃國慶、原告李叔強共有，權利範圍各二分之一。

2被告公司（卓睿有限公司）於一０八年五月十三日邀同被告梁紹豪為連帶保證人，與陳蕭麗虹、黃國慶、李叔強訂立房屋租賃契約（下稱本件租約），約定由被告公司向陳蕭麗虹承租四五號房屋，向黃國慶、李叔強承租四七號房屋，租賃期間自同日起至一一六年五月十二日止共八年，租金前二月免租，第三、四月每月共十五萬一千九百四十一元（陳蕭麗虹五萬八千三百三十一元、黃國慶、李叔強各四萬六千八百零五元），自一０八年九月十三日起至一一０年五月十二日止每月共三十萬三千八百八十一元（陳蕭麗虹十一萬六千六百六十一元、黃國慶、李叔強各九萬三千六百一十元），自一一０年五月十三日起至一一二年五月十二日止每月共三十萬九千九百五十九元（陳蕭麗虹十一萬八千九百九十五元、黃國慶、李叔強各九萬五千四百八十二元），自一一二年五月十三日起至一一四年五月十二日止每月共三十一萬六千一百五十八元（陳蕭麗虹十二萬一千三百七十四元、黃國慶、李叔強各九萬七千三百九十二元），自一一四年五月十三日起至一一六年五月十二日止每月共三十二萬二千四百八十一元（陳蕭麗虹十二萬三千八百零一元、黃國慶、李叔強各九萬九千三百四十元），押租保證金九十一萬一千六百四十三元，租賃關係消滅後，被告公司應繳清租金、遷空交還房屋，並遷出公司登記，租賃期滿或租約經合法終止時，被告公司應即將房屋遷讓交還。

3茲黃國慶就四七號房屋及基地之持分於一０九年三月十六日移轉登記予原告高美圓，黃國慶、高美圓與被告公司乃於同年六月二十二日簽立租賃權移轉協議書，確認自同年三月十六日起，黃國慶就本件租約之出租人地位由高美圓概括承受。

4茲因被告公司擬將旅店經營權讓與訴外人藝築文旅有限公

司（下稱藝築文旅公司），陳蕭麗虹、原告（李叔強、高美圓二人）與被告公司乃於一一０年十月十三日簽立終止租賃契約書，合意於當日終止本件租約，被告公司應將公司登記遷出四五號房屋、四七號房屋，並提出已與藝築文旅公司完成經營權轉讓及交屋手續之證明，惟陳蕭麗虹、原告二人未能與藝築文旅公司簽立租賃契約，被告公司登記亦未遷出，及提出經營權轉讓與交屋證明。

５爰依民法第七百六十七條第一項前段、第四百五十五條規定，請求被告公司自四七號房屋（含公司所在地登記）遷出，將四七號房屋遷讓返還予原告二人，並依民法第一百七十九條規定及本件租約連帶保證約定，按本件租約所定一一０年十月十三日起之租金數額（原告二人每月各九萬五千四百八十二元），請求被告連帶給付原告二人自一一０年十月十三日起至一一一年二月十二日止四個月期間相當於租金之不當得利共七十六萬三千八百五十六元（即李叔強、高美圓各三十八萬一千九百二十八元），以及自一一一年二月十三日起至遷讓返還四七號房屋之日止，按月連帶給付原告二人共十九萬零九百六十四元（即李叔強、高美圓各九萬五千四百八十二元）。

二、被告部分：

被告經合法通知，均無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，業據提出建物登記謄本、公證書暨房屋租賃契約、認證書暨租賃權移轉協議書、終止租賃契約書為證（見補字卷第十七至四七頁），核屬相符；其中五七號房屋現仍為原告（李叔強、高美圓二人）共有、權利範圍各二分之一情節，並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料單可稽（見重訴卷第五九頁）；被告經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，原告之主張應堪信為真實。

四、茲分述如下：

（一）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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第七百六十七條第一項前段、中段、第四百五十五條前段定有明文。坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上，建號同段第二一二０號、門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號二樓房屋（即四七號房屋）原為黃國慶、原告李叔強共有，權利範圍各二分之一，被告公司於一０八年五月十三日與陳蕭麗虹、原告李叔強、訴外人黃國慶訂立本件租約，約定由被告公司向陳蕭麗虹承租四五號房屋，向李叔強、黃國慶承租四七號房屋，黃國慶就四七號房屋及基地之持分於一０九年三月十六日移轉登記予原告高美圓，黃國慶、高美圓與被告公司於同年六月二十二日簽立租賃權移轉協議書，確認自同年三月十六日起，黃國慶就本件租約之出租人位由高美圓概括承受，本件租約租賃期間原至一一六年五月十二日止，嗣因被告公司擬轉讓經營權，陳蕭麗虹、原告（李叔強、高美圓二人）乃於一一０年十月十三日簽立終止租賃契約書，合意於當日終止本件租約，前已述及，且有建物登記謄本、公證書暨房屋租賃契約、認證書暨租賃權移轉協議書、終止租賃契約書為憑，關於四七號房屋所有權部分，並經本院職權查證無訛，則被告公司自一一０年十月十三日本件租約經雙方合意終止之日起，即喪失繼續占有使用四七號房屋之法律上權源，且依雙方間終止協議並應即將公司所在地登記遷出，被告公司迄未自四七號房屋遷離、將占有返還予原告二人，公司並仍以四七號房屋為所在地登記址，此觀經濟部商業司商工登記公示資料查詢單即明（見補字卷第四九頁），並經本院職權查證明確，有被告公司設立登記表、最新變更登記表可考（見重訴卷第二三至三六頁），被告公司自一一０年十月十三日起無權占有四七號房屋，公司所在地登記並侵害原告二人就四七號房屋所有權之圓滿行使，堪以認定，原告

依民法第七百六十七條第一項前段、中段、第四百五十五條前段規定，請求被告公司將公司所在地登記自四七號房屋遷出，及將四七號房屋遷讓返還予原告（李叔強、高美圓），自屬有據。

（二）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，同法第一百七十九條前段亦有明定。土地法第九十七條第一項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；土地法第九十七條第一項規定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第十六條第一項已有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，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，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；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三０七一號判例意旨參照。1城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第九十七條第一項固有明文，然該條文立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是該條文限制房屋租金之立法政策係基於居住乃

人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用，至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要；又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；復就土地法第三章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第九十四條第一項、第九十六條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；再者我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮，故土地法第九十七條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院九十二年度台簡上字第二十號裁判意旨參照）。

2 本件租約業於一一０年十月十三日經雙方合意終止，被告公司自翌日起已喪失繼續占有使用四七號房屋之權源，惟被告公司迄未遷離四七號房屋、將占有返還予原告二人，係無權占有四七號房屋，無法律上原因受有相當於四七號房屋租金之利益，亦足認定。

3 被告公司為營利事業，並係以所承租之四五號房屋、四七號房屋經營旅館，此由本件租約第十七條其他約定第一項

記載：「乙方（即被告公司）若於民國一一０年五月十二日以前無法取得旅館證照，於乙方繳清房租並依甲方（即陳蕭麗虹、黃國慶【高美圓】、李叔強）指示拆除裝潢或回復原狀後，雙方同意無條件解約・・・」，第三項記載：「甲方協助處理殘障車位的解決方案，並配合旅館執照申請事宜」，及終止租賃契約保證金項下第一點記載：「原承租人卓睿有限公司擬將旅店經營權讓與・・・」，第五點記載：「若承租人與承接人・・・之間旅店經營權轉讓及交屋有衍生法律糾紛，均與出租人無涉」（見補字卷第四七頁），等節即明，參諸四七號房屋位在臺北市中正區漢口街一段，為鋼筋混凝土造十一層商業大樓之第二層，於八十年一月間興建完成，面積達二二三・四九平方公尺，另有五・一平方公尺之陽台及十一・二九平方公尺之花台（見重訴卷第五九頁土地建物查詢資料），漢口街為單向二線道，鄰近四線道重慶南路一段及臺北車站前交通要道忠孝西路，距離設有台鐵、臺灣高鐵、臺北捷運站點之臺北車站僅約六百五十公尺，距國道客運站點約九百公尺，距離桃園捷運站更僅四百五十公尺，交通便捷，且本件租約約定每月租金數額自一０八年九月起至一一六年五月間止，逐步由每月共三十萬三千八百八十一元（陳蕭麗虹十一萬六千六百六十一元、原告二人各九萬三千六百一十元），調升至每月共三十二萬二千四百八十一元（陳蕭麗虹十二萬三千八百零一元、原告二人各九萬九千三百四十元），自一一０年五月十三日起至一一二年五月十二日止期間，每月共三十萬九千九百五十九元（陳蕭麗虹十一萬八千九百九十五元、原告二人各九萬五千四百八十二元），前業提及，被告公司係利用四五號房屋、四七號房屋作為經營旅館使用，與自然人生存權之保障無涉，揆諸前揭說明，不受土地法第九十七條第一項城市地方房屋租金上限之限制，本院認被告公司無權占用四七號房屋所受利益及原告二人所受損害，以本件租約一一０年五月十三

日起至一一二年五月十二日止期間，每月共三十萬九千九百五十九元（陳蕭麗虹十一萬八千九百九十五元、原告二人各九萬五千四百八十二元）計算為適當。則原告依民法第一百七十九條規定請求被告公司給付原告二人自一一0年十月十三日起至一一一年二月十二日止四個月相當於租金之不當得利共七十六萬三千八百五十六元（即原告二人各三十八萬一千九百二十八元），以及自一一一年二月十三日起至遷讓返還四七號房屋之日止，按月給付原告二人共十九萬零九百六十四元（即原告二人各九萬五千四百八十二元），亦屬有據。

（三）應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第二百零三條、第二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段規定甚明。本件原告二人得依民法不當得利之規定請求被告公司返還自一一0年十月十三日起至一一一年二月十二日止四個月期間相當於房屋租金之不當得利共七十六萬三千八百五十元，已如前述，而不當得利返還債務無確定給付期限，被告公司自受催告時起方負遲延之責，是原告二人併請求被告公司就是筆不當得利債務支付自起訴狀繕本送達翌日即一一一年七月十八日（見重訴卷第五五頁公示送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，仍非無憑。

（四）數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第二百七十二條規定甚明。是主張負連帶債務者，如無法律規定，則以有明示約定為限。

而原告係依民法不當得利之規定請求被告公司給付金錢，已如前述，不當得利並無連帶之規定，而被告梁紹豪固就本件租約為被告公司之連帶保證人，亦如前敘，然被告公司就本件租約之金錢債務部分，僅負有給付租金、押租保證金、負擔約定稅費（參本件租約第三條、第六條），及發生特定損害時給付賠償（參本件租約第七、八、十一條），以及於特定情狀給付違約金之義務（參本件租約第十一條第四、五項、第十三條），並無隻字片語約定被告公司返還相當於租金之不當得利債務，本件租約既無隻字片語約定被告公司所負返還相當於租金之不當得利債務，該債務自非屬梁紹豪連帶保證之範疇，原告請求梁紹豪就此部分與被告公司負連帶給付之責，難認有據。至原告在被告公司於本件租約終止後，不即遷讓返還四七號房屋情形，得依本件租約第十一條第五項約定請求被告公司給付違約金，就該等違約金債務，梁紹豪應負連帶保證之責，但原告本件並非依本件租約第十一條第五項約定請求被告公司給付金錢，已如前載，尚難僅以梁紹豪就被告公司違約金債務應負連帶責任，遽指梁紹豪就被告公司一切金錢債務，俱負連帶責任。

五、綜上所述，被告公司自一一０年十月十三日本件租約經雙方合意終止之日起，即喪失繼續占有使用四七號房屋之法律上權源，屬無權占有四七號房屋，公司登記並侵害原告二人就四七號房屋所有權之圓滿行使，被告公司迄未遷離四七號房屋、將占有返還予原告二人，係無權占有四七號房屋，無法律上原因受有相當於四七號房屋租金之利益，被告公司無權占用四七號房屋所受利益及原告二人所受損害，以本件租約一一０年五月十三日起至一一二年五月十二日止期間，每月共三十萬九千九百五十九元（陳蕭麗虹十一萬八千九百九十五元、原告二人各九萬五千四百八十二元）計算為適當，被告公司自一一０年十月十三日起至一一一年二月十二日止四個月期間受有相當於租金之不當得利共七十六萬三千八百五

十六元（即原告二人各三十八萬一千九百二十八元），自一一一年二月十三日起至遷讓返還四七號房屋之日止，按月受有相當於租金之不當得利共十九萬零九百六十四元（即原告二人各九萬五千四百八十二元），但被告公司之不當得利債務尚非屬梁紹豪連帶保證之範圍，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、中段規定，請求被告公司將公司登記自四七號房屋遷出，並將四七號房屋遷讓返還予原告二人，及依民法第一百七十九條規定，請求被告公司給付原告二人共七十六萬三千八百五十元，及自一一一年七月十八日起算之法定利息，以及自一一一年二月十三日起至遷讓返還四七號房屋之日止，按月給付原告二人十九萬零九百六十四元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告（李叔強、高美圓二人）之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第三百八十五條第一項前段、第七十九條、第八十五條第一項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　18　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　　8　　月　　18　　日

書記官　江柏翰