臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第489號

原　　告　陳水來
　　陳水清
　　陳韋宏
　　陳文昌
　　000000000000000000
　　陳水原
　　陳家添
　　陳明華
上七人共同
訴訟代理人　柏有為律師
　　林聖峰律師
被　　告　諷林火杉設計股份有限公司
　　000000000000000000
　　000000000000000000
法定代理人　黃意湘
被　　告　米斯美客股份有限公司
　　000000000000000000
　　000000000000000000
法定代理人　顏伯修

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國111年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告諷林火杉設計股份有限公司應給付原告新臺幣捌佰萬貳仟玖佰參拾元，及自民國一百一十一年六月七日起至清償日止，按週年利率百分之五算之利息。

被告諷林火杉設計股份有限公司、米斯美客股份有限公司應將門牌地址臺北市○○區○○○路○段○○○號及一七六之一號房屋騰空返還予原告及共有人全體。

被告諷林火杉設計股份有限公司應自民國一百一十一年五月一日

起至返還前開房屋之日止，按日給付原告新臺幣參萬陸仟陸佰陸拾柒元。

被告諷林火杉設計股份有限公司、米斯美客股份有限公司自民國一百一十一年五月一日起至返還前開房屋之日止，按日連帶給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰陸拾柒萬元為被告諷林火杉設計股份有限公司供擔保後得假執行。但被告諷林火杉設計股份有限公司如以新臺幣捌佰萬貳仟玖佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰零伍萬元為被告諷林火杉設計股份有限公司、米斯美客股份有限公司供擔保後得假執行。但被告諷林火杉設計股份有限公司、米斯美客股份有限公司如以新臺幣參佰壹拾參萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬參仟元為被告諷林火杉設計股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告諷林火杉設計股份有限公司如以新臺幣參萬陸仟陸佰陸拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項各到期部分，於原告分別以附表三「原告供擔保金額」欄所示金額為被告諷林火杉設計股份有限公司、米斯美客股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告諷林火杉設計股份有限公司、米斯美客股份有限公司如以附表三「被告供擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告原以兩造間租賃契約、民法第767條第1項前段、第821條、第455條、第179條規定為請求權基礎，起訴聲明：㈠被告諷林火杉設計股份有限公司（下稱諷林火杉公司）應給付原告

新臺幣（下同）800萬2,930元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告諷林火杉公司及被告米斯美客股份有限公司（下稱米斯美客公司）應將門牌地址臺北市○○區○○○路○段000號及176之1號房屋（下分稱系爭176號房屋、系爭176之1號房屋，合稱系爭房屋）騰空返還予共有人全體並由原告陳水來代為受領。㈢被告諷林火山公司應自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告3萬6,667元。㈣被告諷林火杉公司及被告米斯美客公司應自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額。㈤願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第8頁）。嗣於111年7月20日追加民法第184條第1項前段、第185條前段為請求權基礎，變更第二項、第四項聲明為：㈡被告諷林火杉公司及被告米斯美客公司應將系爭房屋騰空返還予共有人全體。㈣被告諷林火杉公司及被告米斯美客公司應自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額等語（見本院卷第121頁）。經核原告所為訴之變更追加係基於同一法律事實，所為追加及擴張應受判決事項之聲明，核無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠系爭176號房屋為原告陳水來、陳文昌、陳水原、陳家添、陳明華、陳韋宏及訴外人陳冠豪及王松敏等8人分別共有，系爭176之1號房屋則為原告陳水來、陳文昌、陳水原、陳家添、陳明華、陳水清、及訴外人陳冠豪及王松慶等8人分別共有。原告等7人於109年11月19日依民法第820條規定將系爭房屋出租予被告諷林火杉公司，雙方簽立房屋租賃契約且經公證(下稱系爭租約），約定租賃期間自109年12月1日起

至112年8月31日止，共2年9個月；租賃期間前6個月（即自109年12月1日起至110年5月31日止），租金每月100萬元，自第7個月即110年6月1日起，租金每月計110萬元；被告諷林火杉公司於給付租金時，先代扣租賃所得稅及二代健保補充保費後，再按各共有人共有部分比例分別支付租金。

㈡詎被告諷林火杉公司自110年6月1日至110年10月31日共5個月期間，每月僅支付租金100萬元，與每月約定租金尚有差額10萬元，5個月計欠付50萬元，亦未給付自110年11月1日起至111年4月共計6個月之租金，又經原告洽詢國稅局及健保署等機關，發現被告諷林火杉公司竟未向主管機關繳納每月租金代扣之租賃所得稅及二代健保補充保費，被告諷林火杉公司先代為扣繳卻未向主管機關繳納，致原告遭國稅局通知補稅，被告諷林火杉公司課扣之差額亦屬欠租，被告諷林火杉公司歷來繳租及欠租明細如附表一所示。因被告諷林火杉公司拖欠租金達2個月以上，原告於111年3月22日委請律師催告被告諷林火杉公司於函到後10日內清償積欠租金，未獲置理，原告另於111年4月28日寄發律師函通知被告諷林火杉公司於111年4月30日終止系爭租約並請求返還系爭房屋。上開終止租約函文雖因被告諷林火杉公司遷移不明而遭大樓管委會拒收退回，然依系爭租約第8條第3項約定，被告諷林火杉公司並未曾以書面通知原告變更地址，則原告就系爭租約有關履約之通知、催告、或為任何意思表示應依爭租約所載之被告諷林火杉公司地址為送達，縱遭退件，應視為於第一次郵寄時已合法送達，而原告上開終止租約之意思表示已於111年4月28日合法送達，是以，系爭租約於111年4月30日確已合法終止。

㈢依系爭租約第4條第2項約定，被告諷林火杉公司得將系爭房屋一部或全部轉租他人，經原告查訪，系爭房屋目前由被告米斯美客公司經營之品牌「MF BY GCDC」作為旗艦店面對外營業中。惟系爭租約已於111年4月30日合法終止，被告諷林火杉公司及米斯美客公司繼續使用系爭房屋營業即屬無權占

有，其等除可獲得相當於租金之不當得利外，亦同時侵害原告所有權而構成侵權行為，並致原告受有損害，原告得依系爭租約、民法第767條第1項前段、第821條、第455條、第179條、第184條第1項前段、第185條前段規定，請求被告諷林火杉公司及米斯美客公司將系爭房屋騰空返還與共有人全體，並按月自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，就其等無權占有系爭房屋所獲利益及致原告因此所受損害負連帶給付之責，即被告應按日連帶給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額。另依系爭租約第6條第2項約定，被告諷林火杉公司於終止租約不交還房屋，應自終止租約之隔日起，支付按房租壹倍計算之違約金至遷讓完了之日為止，故被告諷林火杉公司應另自111年5月1日起返還系爭房屋之日止，按日給付系爭房屋日租額一倍之違約金。為此，爰依系爭租約、民法第767條第1項前段、第821條、第455條、第179條、第184條第1項前段、第185條前段規定，請求被告諷林火杉公司給付租金、違約金；被告諷林火杉公司及米斯美客公司應將系爭房屋返還予全體共有人及按日連帶給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額等語。

㈣並聲明：

1.被告諷林火杉公司應給付原告800萬2,930元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告諷林火杉公司及被告米斯美客公司應將系爭房屋騰空返還予共有人全體。

3.被告諷林火山公司應自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告3萬6,667元。

4.被告諷林火杉公司及被告米斯美客公司應自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額。

5.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀或言詞為任何聲明

及答辯。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告諷林火杉公司於其等簽訂系爭租約承租系爭房屋，約定租賃期間自109年12月1日起至112年8月31日止，共2年9個月；租賃期間前6個月（即自109年12月1日起至110年5月31日止），租金每月100萬元，自第7個月即110年6月1日起，租金每月計110萬元；被告諷林火杉公司於給付租金時，先代扣租賃所得稅及二代健保補充保費後，再按各共有人共有部分比例分別支付租金；被告諷林火杉公司得將系爭房屋一部或全部轉租他人。嗣被告諷林火杉公司將系爭房屋轉租予被告米斯美客公司使用。詎被告諷林火杉公司自110年6月1日開始欠繳租金，且未向主管機關繳納每月租金代扣之租賃所得稅及二代健保補充保費，欠繳租金明細如附表一所示，欠繳租金金額達2個月以上，經原告於111年3月22日寄發律師函催告被告諷林火杉公司於函到後10日內清償積欠租金未果，原告另於111年4月28日寄發律師函通知被告諷林火杉公司於111年4月30日終止系爭租約，該律師函於111年4月28日送達被告諷林火杉公司等情，業據原告提出系爭租約暨公證書、系爭房屋現場照片、111年3月22日及111年4月28日律師函暨回執在卷可稽（見本院卷第33至49頁、第63至76頁、第145至151頁），而被告二人已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定視同自認，堪信原告之上開主張為真實。

㈡請求給付租金部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又系爭租約第3條第1項約定租賃期間前6個月（即自109年12月1日起至110年5月31日止），租金每月100萬元（含租賃所得稅及二代健保補充保費），自第7個月即110年6月1日起至112年8月31日止，租金每月計110萬元（含租賃所得稅及二代健保補充保費）；另於系爭租約第7條第2、3項約

定租賃所得稅及二代健保補充保費由被告諷林火杉公司負責繳納。原告主張被告諷林火杉公司109年12月至110年6月代扣租賃所得稅及二代健保補充保費卻未向主管機關繳納，形同欠租，且自110年7月至111年4月未給付租金，有原告提出系爭租約、催告律師函為證，並經本院認定屬實如前，而被告對於原告提出之如附表一所示被告諷林火杉公司歷來繳租及欠租明細，亦未提出書狀或到庭爭執，是原告依系爭租約約定請求請求被告諷林火杉公司給付積欠之租金共800萬2,930元，核屬有據。

2.另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告諷林火杉公司之租金請求權，係以支付金錢為標的，且依系爭租約第3條乃屬有確定期限之給付，被告諷林火杉公司本應自各期租金期限屆滿時起負遲延責任。然原告就法定遲延利息僅統一請求自起訴狀繕本送達翌日即111年6月7日起算（見本院卷第99頁），並無不可。準此，原告請求加計自111年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

㈡請求遷讓房屋部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1項、第2項定有明文，系爭租約第6條第1項亦有相同之約定。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，此觀民法第455條前段規定自明。又所有人對於無權

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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之民法第767條第1項、第821條亦分別定有明文。

2.本件被告諷林火杉公司向原告承租系爭房屋，欠繳租金如附表一「欠租金額」欄所示，已達2個月以上，業如上述，經原告催告給付未果，原告於111年4月28日寄發律師函通知被告諷林火杉公司於111年4月30日終止系爭租約，於法有據，是系爭租約業於111年4月30日合法終止，被告諷林火杉公司自111年5月1日起仍占有使用系爭房屋之權源，自屬無權占有。又租賃契約乃特定當事人間締結之契約，其債權債務關係，僅存在於該特定當事人間。轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，縱令出租人同意轉租，次承租人與出租人間亦無直接之租賃關係可言，因之，被告米司美客公司不得執轉租契約對原告主張為有權占有，則原告基於民法第767條第1項、821條規定之所有權人物上請求權、共有之法律關係及系爭租約之租賃物返還請求權，請求被告諷林火杉公司、米司美客公司將系爭房屋騰空返還予原告及全體共有人，適法有據。

㈢給付違約金部分：

1.系爭租約第6條第1項約定被告諷林火杉公司於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之隔日起，應支付按房租壹倍計算之違約金至遷讓完了之日為止。

2.查被告諷林火杉公司於系爭租約終止後遲未恢復原狀，亦未騰空交還系爭房屋，已屬違約，則原告依上開約定，請求被告諷林火杉公司自系爭租約終止後之111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付違約金3萬6,667元（計算式：月租金110萬元÷30日×1倍＝3萬6,667元，元以下四捨五入），亦屬有據。

㈣賠償及相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項分別定有明文。又就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償之責任（最高法院79年度台上字第253號民事判決意旨參照）。而無權占有他人之建物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。

2.經查，被告諷林火杉公司、米司美客公司於系爭租約終止後，仍繼續無權占用系爭房屋，已如前述，消極地減免應支付使用土地之代價而受有相當於租金之利益，並致原告及其他共有人受有相當於租金之損害，顯已構成不當得利、侵權行為，原告自得依其應有部分之比例請求被告諷林火杉公司、米司美客公司連帶返還及賠償。

3.系爭176號房屋面積175.37平方公尺，系爭176-1號房屋面積138.40平方公尺，合計313.77平方公尺，而被告諷林火杉公司使用系爭房屋對外營業，曾與原告約定租金為每月110萬元，有系爭租約在卷可稽，爰據此核算被告諷林火杉公司及米斯美客公司因此所受相當於租金之不當得利及原告所受損害。被告諷林火杉公司及米斯美客公司無權占有系爭房屋並對外營業，其等使用系爭房屋每平方公尺之每日使用利益為117元（計算式：110萬元÷313.77平方公尺÷30日＝117元，元以下四捨五入），則原告請求被告諷林火杉公司及米斯美客公司自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日依原告等人就系爭房屋持分比例，連帶給付相當於租金不當得利及賠償各原告如附表二「給付金額」欄所示金額，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、第821條、第455條、第179條、第184條第1項前段、第185條前段

規定，請求：㈠被告諷林火杉公司給付積欠租金800萬2,930元，及自111年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告諷林火杉公司及米斯美客公司應遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人；㈢被告諷林火杉公司自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付違約金3萬3,667元；㈣被告諷林火杉公司及米斯美客公司自111年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付各原告如附表二「給付金額」欄所示金額，均有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

五、本件事證已臻明確，原告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。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　14　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　9　　月　　14　　日

書記官　蔡斐雯

附表一：（民國/新臺幣）

項次	年月	應付金額	實付金額	欠租金額	備註
1	109年12月	100萬元	87萬1,010元	12萬8,990元	被告每月代扣租賃所得稅及補充保費，卻未向各主管機關申報繳納。
2	110年1月	100萬元	87萬1,010元	12萬8,990元	
3	110年2月	100萬元	87萬1,010元	12萬8,990元	
4	110年3月	100萬元	87萬1,010元	12萬8,990元	一、被告於110年7月31日給付121萬4,680元，
5	110年4月	100萬元	87萬1,010元	12萬8,990元	

6	110年5月	100萬元	87萬1,010元	12萬8,990元	以補110年3月不足租金及4月未付租金；於110年8月31日給付174萬2,020元，以補110年5月及6月未付租金。 二、被告上開租金均已代扣租賃所得稅及補充保費，卻未向各主管機關申報繳納。
7	110年6月	110萬元	87萬1,010元	22萬8,990元	
8	110年7月	110萬元	100萬元	10萬元	被告分別以110年12月25日及111年1月10日之2紙各200萬元支票繳租，以補110年7月至10月未付租金。
9	110年8月	110萬元	100萬元	10萬元	
10	110年9月	110萬元	100萬元	10萬元	
11	110年10月	110萬元	100萬元	10萬元	
12	110年11月	110萬元		110萬元	被告全然未繳租。
13	110年12月	110萬元		110萬元	
14	111年1月	110萬元		110萬元	
15	111年2月	110萬元		110萬元	
16	111年3月	110萬元		110萬元	
17	111年4月	110萬元		110萬元	
合計		1,810萬元	1,009萬7,070元	800萬2,930元	

附表二：

項次	給付對象	176號房屋 面積175.37㎡ （A）		176-1號房屋 面積138.40㎡ （D）		合計面積㎡ （G＝C+F）	給付金額 （新臺幣/元，H＝177元×G，元以下四捨五入）
		持分比例 （B）	折算面積 （C＝A×B）	持份比例 （E）	折算面積 （F＝D×E）		
1	陳水來	1/5	35.074	1/5	27.680	62.754	7,342
2	陳水清	-	0	1/5	27.680	27.680	3,239
3	陳韋宏	1/5	35.074	-	0	35.074	4,104

（續上頁）

4	陳文昌	1/5	35.074	1/5	27.680	62.754	7,342
5	陳水原	1/20	8.769	1/20	6.920	15.689	1,836
6	陳家添	1/20	8.769	1/20	6.920	15.689	1,836
7	陳明華	1/20	8.769	1/20	6.920	15.689	1,836
備註：系爭房屋每月租金約定110萬元，系爭房屋每平方公尺/每日使用利益為117元。							

附表三：主文第四項擔保金（新臺幣/元）

項次	原告	原告供擔保金額	被告供擔保金額
1	陳水來	2,500	7,342
2	陳水清	1,100	3,239
3	陳韋宏	1,400	4,104
4	陳文昌	2,500	7,342
5	陳水原	700	1,836
6	陳家添	700	1,836
7	陳明華	700	1,836