

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2128號

原告 鄭榮輝

訴訟代理人 薛智友律師

王琬華律師

被告 星栩社會股份有限公司

特別代理人 鄭惠方

訴訟代理人 王耀星律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年3月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將星栩社會股份有限公司公司登記遷出新北市○○區
○○路○○○號一樓房屋。

二、被告應給付原告新臺幣捌拾參萬壹仟柒佰玖拾捌元，及自民
國一一二月十一日十日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣捌拾參萬壹仟柒佰玖拾捌元為
原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，本件依兩造簽訂之租賃契約書

（下稱系爭租約）第25條，兩造同意以本院為第一審管轄法院（見板簡調卷第25頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

二、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人；本法關於法定代理之規定，於法人之代表人、第40條第3項之代表人或管理人、第4項機關之代表人及依法令得為訴訟上行為之代理人準用之，民事訴訟法第51條第1項、第52條定有明文。查原告對被告提起本件返還租賃物訴訟，被告之法定代理人於起訴後之民國111年10月15日死亡，無人得以承受訴訟，有民事訴訟法第51條第1項所定對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，恐致久延而受損害之情形，經原告聲請選任特別代理人，本院已於112年9月5日裁定選任鄭惠方為被告之特別代理人，合先敘明。

三、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者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明請求：「被告應將坐落於新北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告。」（見板簡調卷第11頁），後於112年11月9日變更聲明為：「(一)被告應將其設址於系爭房屋之被告公司登記，自上開地址遷出。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）92萬1,798元，及自112年3月10日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見北補卷第75頁），核其所為追加係本於起訴之同一基礎事實，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告於111年4月18日向原告租賃系爭房屋，兩造於同日經公證簽訂系爭租約，約定租期5年，租金每月18萬元，由被告於租期年度開始時一起交付12個月之租金期票，由原告每月

01 兌現，另有保證金36萬元；如系爭房屋有改裝設施之必要，
02 被告於取得原告同意後，得自行裝設；被告應以善良管理之
03 注意使用系爭房屋，如故意、過失毀損系爭房屋或因可歸責
04 被告之事由，應負損害賠償之責，被告如有違反或積欠租金
05 達2個月以上，原告得終止系爭租約收回系爭房屋。不料，
06 被告於簽約後，不斷以疫情、被告法定代理人生病，或被告
07 公司股東間有糾紛等事由，自111年9月15日起拖欠租金，更
08 違約擅自改裝系爭房屋，經原告通知後依然故我，故原告委
09 託律師書面通知被告終止系爭租約，系爭租約至遲應於本件
10 民事變更聲明暨準備(一)狀送達被告之111年10月21日時終
11 止，然被告迄今仍將星棚社會股份有限公司公司登記於系爭
12 房屋，又未立即配合點交系爭房屋，原告至112年3月1日原
13 告才取回系爭房屋，則被告自111年9月15日起積欠原告6個
14 月之租金，於扣除被告於終止系爭租約後之111年11月14日
15 給付之15萬8,202元後，尚欠92萬1,798元（計算式：18萬元
16 $\times 6 - 15$ 萬8,202元＝92萬1,798元）。為此，爰依民法第767
17 條1項中段、第439條、第179條之規定，及系爭租約第3條之
18 約定，提起本件訴訟，請求擇一有利之請求權基礎為原告有
19 利之判決等語。並聲明：(一)被告應將設址於系爭房屋之被告
20 公司登記，自上開地址遷出。(二)被告應給付原告92萬1,798
21 元，及自112年3月10日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清
22 償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告
23 假執行。

24 二、被告則以：

25 被告不同意原告訴之變更追加。系爭房屋已經原告違法私力
26 取回，現出租第三人經營「優品娃娃親子遊樂園」之娃娃機
27 店，是原告訴請被告遷讓返還系爭房屋，即無理由。又被告
28 否認原告所指刨除地板且已達毀損廠房之違約情事，實則原
29 告於系爭租約存續期間，拒不配合被告申請裝修許可證，處
30 處阻撓被告合法使用系爭房屋，其給付不符合債之本旨，系
31 爭房屋無法依被告租賃目的而使用，故被告無給付租金之義

務，原告無權請求被告幾付租金或相當於租金之不當得利。且本件並無扣除押金後欠租滿2個月以上之情事，因此原告並無理由終止系爭租約等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。經查，原告為系爭房屋之所有權人，且兩造間簽有系爭租約等情，為兩造所不爭執，並有系爭房屋第一類謄本、系爭租約在卷可稽（見板簡調字卷第21至34頁、限閱卷）；而被告自111年9月15日起即未依約支付系爭房屋租約，亦為兩造所不爭執（本院卷第68至69頁）。依據系爭契約第六條第4項約定：「乙方（即被告）積欠租金達兩個月以上（押金不得抵扣租金），或違反第四條使用租賃物之各款限制時，甲方（即原告）得終止租約，收回租賃物。」（見板簡調卷第25頁），則被告於111年9月15日、同年10月15日均未繳納租金，符合系爭契約第六條第4項所約定「積欠租金達兩個月以上」之情形，原告依據該條之約定，自得主張終止系爭租約，是原告主張於本件民事變更聲明暨準備(一)狀送達被告之111年10月21日時已終止系爭租約，自屬可採。至被告雖辯稱本件於扣除押金後，並無欠租滿2個月以上之情事，然系爭契約第六條第4項既已明定「押金不得抵扣租金」，自不容被告嗣後空言否認之；又被告另辯稱原告於系爭租約存續期間，拒不配合被告申請裝修許可證，阻撓被告合法使用系爭房屋，其給付不符合債之本旨等節，並未提出任何證據，自亦不足為採。而被告目前仍將星棚社會股份有限公司登記於系爭房屋乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第68頁），並有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷第71至72頁），堪以認定。兩造間之系爭租約既已經原告合法終止，被告以此方式繼續使用收益系爭房屋即無合法正當權源，且對原告之所有權有所妨害，

從而，原告依民法第767條1項中段之規定，請求被告應將設址於系爭房屋之被告公司登記，自上開地址遷出，即有理由。

(二)依據系爭租約第三條之約定，被告於系爭租約存續期間，每月應繳納之租金為18萬元（見板簡調卷第21頁）；又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。民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，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（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年上字第484號判決意旨參照）。經查，被告自111年9月15日起未依約繳納租金，而原告於112年3月1日才取回系爭房屋等節，為兩造所不爭執（見本院卷第68頁），又兩造間之系爭租約業經原告於111年10月21日合法終止，亦為本院認定如前。從而，被告於111年10月21日系爭租約終止前，依約應有繳納租金每月18萬元之義務；自111年10月21日系爭租約終止後，其無正當權源繼續占有、使用收益系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，則應負不當得利返還責任，並參酌系爭租約之約定，以每月18萬元計算相當於租金之不當得利為適當。基此，被告應給付原告之租金與不當得扣除被告於111年11月14日給付原告之15萬8,202元後，應計為83萬1,798元（計算式：18萬元×5.5個月－15萬8,202元＝83萬元1,798元），原

01 告依民法第439條、第179條之規定，及系爭租約第3條之約
02 定，請求被告給付83萬1,798元，為有理由；逾此範圍，則
03 屬無據。

04 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
08 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
09 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
10 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
11 第203條分別定有明文。查本件之給付未約定確定期限，又
12 係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，原告請求被告給付
13 自民事變更聲明狀繕本送達翌日即112年11月10日起（被告
14 於112年11月9日言詞辯論期日抗辯未收到上開民事變更聲明
15 狀繕本，應認至遲於當日已受催告通知，見本院卷48頁）至
16 清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

17 四、綜上所述，原告依民法第767條1項中段、第439條、第179條
18 之規定及系爭租約第3條之約定，請求被告應將其設址於系
19 爭房屋之被告公司登記，自上開地址遷出；並應給付83萬元
20 1,798元，及自112年11月10日起至清償日止，按年息百分之
21 5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無
22 據，應予駁回。

23 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就主
24 文第二項原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當之金額准
25 許之。惟主文第一項遷出登記為意思表示，依強制執行法第
26 130條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，不
27 得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發生，是
28 原告聲請就此部分宣告假執行，本院自應予以駁回；另原告
29 敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 113 年 5 月 2 日

03 民事第一庭 法 官 呂俐雯

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 113 年 5 月 2 日

08 書記官 吳芳玉