

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2283號

原告 摩理斯國際有限公司

法定代理人 張興隆

訴訟代理人 簡榮宗律師

複代理人 秦敏瑄律師

邱律翔律師

林羿萱律師

被告 結禾行

法定代理人 李祖安

訴訟代理人 鄭懷君律師

陳曉雯律師

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國112年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又合夥組織如設有管理人或代表人對外代表團體，且有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，性質上即屬非法人團體而有當事人能力（最高法院41年度台上字第1040號裁判意旨參照）。被告為合夥組織，以李祖安為代表人、對外代表該團體，並有一定之目的、獨立之財產，此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45-46頁），有當事人能力。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
03 條第1項第3款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴
04 之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同
05 意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告起訴時聲明如
06 附表「起訴聲明」欄所示。嗣於民國112年7月3日言詞辯論
07 期日以言詞撤回先位聲明（見本院卷第130頁）；再於112年
08 7月17日以民事準備(一)狀撤回再備位聲明，及減縮利息請
09 求，並變更聲明如附表「最終聲明」欄所示（見本院卷第13
10 7-138頁）。被告對原告上開撤回表示無意見（見本院卷第1
11 48頁），已生撤回效力。而原告上開減縮其利息請求，乃不
12 變更訴訟標的，而減縮應受判決事項，與前開規定相符，應
13 予准許。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：原告於111年8月22日與被告簽訂房屋租賃合同
16 （下稱系爭租約），將坐落臺北市○○區○○路000巷0號房
17 屋之1樓全部及地下室之廁所和逃生門外空間（下稱系爭房
18 屋）出租予被告；約定地下室廁所為被告與地下室使用人
19 （即原告）公用；系爭租約並無約定租賃期限，為不定期租
20 賃。詎於112年2月22日上午，被告代表人李祖安竟阻擋及拒
21 絕原告員工由系爭房屋1樓通道進入地下室辦公，違反系爭
22 租約第4條約定（原告前另主張被告於地下室廁所及逃生門
23 外空間長期擺設冰箱等雜物部分，已表明不再主張，見本院
24 卷第176、217頁，不在本件審認範圍），原告依民法第438
25 條第2項及土地法第100條第5款規定，於112年2月23日以臺
26 北市松德郵局存證號碼第000026號存證信函（下稱系爭26號
27 存證信函）通知被告終止租約，並給予其1個月搬離時間，
28 系爭租約業於112年3月31日合法終止。若認原告不得依上開
29 規定終止租約，原告有收回自己營業使用之正當需求，亦得
30 依民法第450條第2項及土地法第100條第1款規定終止租約，
31 原告已以起訴狀合法送達通知被告終止租約之旨，系爭租約

01 亦已合法終止，被告自112年4月1日起即為無權占用，爰依
02 民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空
03 遷讓交付系爭房屋，及依民法第179條、第181條規定，請求
04 被告按月給付相當於租金之不當得利62,254元等語。並聲
05 明：如附表「最終聲明」欄所示。

06 二、被告則以：原告當初商請被告協助與訴外人即房東鄭美豪簽
07 訂第一份租約，因無法遂行其原定開店營運計畫，乃將部分
08 承租空間即系爭房屋轉租被告經營餐飲業；兩造於簽約時已
09 約定租賃期限與第一份租約相同即至115年12月31日止，並
10 於系爭租約第3條定有「提前」終止約定條款，故系爭租約
11 屬定期租約。又，原告持有系爭房屋地下儲藏室之鑰匙，亦
12 有1樓大門遙控器，原告員工除於被告營業時間，經常性經
13 由被告承租之1樓區域進出地下室外，甚至隨意進入地下室
14 專屬被告承租之逃生門外儲物空間；原告法定代理人張興隆
15 更曾自行於被告尚未營業時間開門進入，被告從未拒絕開放
16 原告員工進出，原告不得以此作為終止租約之事由，故其依
17 民法第438條第2項及土地法第100條第5款規定終止租約，於
18 法無據。再，原告客觀上根本不具備收回自用之正當理由及
19 必要情形，其亦無從依土地法第100條第1款規定終止系爭租
20 約。末依系爭租約約定，現行每月租金為38,000元（含
21 稅），原告主張每月相當於租金之損害為62,254元，亦非有
22 據等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告願供擔保，
23 請准宣告免為假執行。

24 三、本院判斷：

25 原告主張被告代表人李祖安於112年2月22日上午，阻擋及拒
26 絕原告員工由系爭房屋1樓通道進入地下室辦公，違反系爭
27 租約第4條約定，其得依民法第438條第2項及土地法第100條
28 第5款規定終止租約。又系爭租約屬不定期租約，原告有收
29 回系爭房屋自己營業使用之正當需求，亦得依民法第450條
30 第2項、土地法第100條第1款規定終止租約，並請求被告騰
31 空遷讓交還系爭房屋，及按月給付相當於租金之不當得利6

01 2,254元等語，均為被告否認，並執上詞置辯。故本件首應
02 審究者為：原告終止契約是否合法？

03 (一)原告依民法第438條第2項及土地法第100條第5款規定終止契
04 約，是否合法？

05 1.按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
06 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反
07 前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續
08 為之者，出租人得終止契約。」、「出租人非因左列情形之
09 一，不得收回房屋。...五、承租人違反租賃契約時。」民
10 法第438條、土地法第100條第5款分別定有明文。

11 2.原告主張被告代表人李祖安於112年2月22日上午，阻擋原告
12 員工進入地下室辦公，違反系爭租約第4條約定，其得依上
13 開規定終止契約等語，既為被告否認，原告應就此事實負舉
14 證責任。原告雖提出中天國際法律事務所函為證（見本院卷
15 第61-62頁），然被告於該律師函內僅表達因原告變更原來
16 使用計畫，雙方須再為溝通，以形成共識，並未承認其有於
17 前揭時間，阻擋原告員工進入地下室之情。且依被告提出之
18 112年2月12日至112年6月2日期間，系爭房屋地下室監視錄
19 影擷取畫面之翻拍照片（見本院卷第159-163頁），原告員
20 工經常出入地下室，尚無原告主張之情。而原告復未提出其
21 他證據證明被告有阻擋原告員工進入地下室之情事，是原告
22 以被告違反系爭租約第4條約定，而於112年2月23日以系爭2
23 6號存證信函，通知被告依民法第438條第2項及土地法第100
24 條第5款規定終止租約不合法，不能生終止契約之效力。

25 (二)原告依民法第450條第2項及土地法第100條第1款規定終止契
26 約，是否合法？

27 1.按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未
28 定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習
29 慣者，從其習慣。」民法第450條第1項、第2項定有明文。
30 又按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租
31 人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第四百四十

三條第一項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」土地法第100條亦有規定。是不定期租約，須有土地法第100條各款所定事由時，出租人方得終止租約，收回房屋。

2.原告主張系爭租約係屬不定期租約，且其有土地法第100條第1款所定收回自用之正當需求，得依法終止租約等語，已為被告否認，並執上詞置辯。是本件所應審究者為：(1)系爭租約究為定期或不定期租約?(2)若為不定期租約，原告依土地法第100條第1款規定終止契約，是否合法?

(1)系爭租約究為定期或不定期租約?

①查，系爭租約第1條關於租期部分，僅記載「自民國111年9月1日起租，甲乙雙方同意裝潢免租期為15天（即9/1~9/15）」，並無終期約定，是從契約文書形式觀察，僅有始期而無終期。另依訴外人即原告之簽約代理人張素娥與被告於112年8月18日LINE對話紀錄（見本院卷第211頁），張素娥當時傳送予被告之租用條件，其中第1、2點租期條款，所記載之內容與系爭租約第1條相同，同樣並未敘及租約期限，故原告主張系爭租約應為不定期租約等語，堪認有據。

②被告雖執上詞主張應為定期租約，且係以原告與房東鄭美豪簽訂之第一份租約租期即115年12月31日為終期等語。查，原告雖不爭執其向鄭美豪承租系爭房屋之1樓及地下室後，將部分空間（即1樓全部、地下室之廁所和逃生門外空間）轉租予被告，以及與鄭美豪約定之租期至115年12月31日等情，惟基於契約相對性原則，原告與鄭美豪間，和兩造間之租賃契約關係，係各自獨立契約關係，原告與鄭美豪間租賃契約是否定期，與兩造間之租賃契約是否定期，並無必然關係。至系爭租約第3條後段雖有「乙方欲提前解除租賃時需於30天前通知。」約款，但此僅是就被告單方終止契約之方式為約定，尚難憑此即謂兩造間之租約已約定以115年12月3

01 1日為終期，是被告抗辯系爭租約係定期租約，約定租期至1
02 15年12月31日止等語，並無可採。

03 (2)原告依土地法第100條第1款規定終止契約，是否合法？

04 ①土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其出租
05 未定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形而言。
06 故出租人以收回自住為原因請求返還房屋，須具備上述要件
07 並能為相當之證明始得為之；出租人基於該條款前段所列之
08 情形收回房屋，應就此負舉證責任（最高法院41年台上字第
09 138號、43年台上字第1199號民事裁判意旨參照）。原告主
10 張其有收回自己營業使用之正當需求等語，既為被告否認，
11 依上說明，自應就有收回自用之正當理由及必要情形負舉證
12 責任。

13 ②原告固提出系爭房屋使用計畫書為證（見本院卷第179-185
14 頁），然上開計畫書係原告於111年7月底後陸續製作完成，
15 業據原告自述在案（見本院卷第207頁）；原告復自承其向
16 房東鄭美豪承租系爭房屋1樓及地下室時，原定作為販售電
17 腦周邊商品及虛擬貨幣交易策略諮詢之營業處所，承租之初
18 即對該房屋之1樓及地下室空間定有具體使用計畫；嗣被告
19 向其承租系爭房屋1樓後，已另覓其他處所進行電腦周邊商
20 品銷售等語（見本院卷第175頁）。綜此可知，上開計畫書
21 係兩造簽立系爭租約前之計畫，且該計畫早已因原告將其所
22 承租之部分空間（即1樓全部、地下室之廁所和逃生門外空
23 間）轉租予被告時，已經改為由原告另覓其他處所經營上揭
24 計畫之事業。復參酌原告於書狀自述，其係因被告之行為深
25 感挫折，故計畫向被告主張終止契約，收回系爭房屋等語
26 （見本院卷第139頁），益徵原告終止租約，收回房屋，與
27 上開計畫書間並無關係，則上開計畫書尚無足證明原告在系
28 爭租約成立後，有「收回自用」之正當理由及必要之情形。
29 此外，原告復未能提出其他證據證明其確有收回自用之正當
30 理由及必要情形。從而，原告以起訴狀繕本送達，通知被告
31 依民法第450條第2項及土地法第100條第1款規定終止契約，

亦難謂正當，不能生終止契約之效力。

(三)綜上，原告民法第438條第2項、第450條第2項及土地法第100條第1款、第5款規定終止契約，均不合法，不能生終止契約之效力，則原告占有使用系爭房屋，自非屬無權占有，其享有占有系爭房屋之使用利益，亦非無法律上之原因，故原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求騰空遷讓交付系爭房屋1樓及其地下室，以及依民法第179條、第181條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利62,254元，均屬無據。

四、綜合上述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求騰空遷讓交付系爭房屋1樓及其地下室，以及依民法第179條、第181條規定，請求被告自112年4月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利62,254元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 11 月 13 日
民事第一庭 法官 李桂英

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 112 年 11 月 13 日
書記官 劉士筠

附表：

起訴聲明	最終聲明
先位聲明：	1.被告應將坐落臺北市○○區○○路000巷0號房屋之1樓及其地下室騰空返還原告；並
1.被告應自111年9月1日起至遷讓交房屋止，按月給付原告62,25	

4元，及自收受起訴狀繕本之時起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 2.被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號1樓及其地下室建物遷讓返還原告。 3.原告願供擔保，請准宣告得為假執行。	自112年4月1日起至返還房屋之日止，按月給付62,254元。 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。
備位聲明：	(空白)
1.被告應自112年4月1日起至遷讓交房屋止，按月給付原告62,254元，及自收受起訴狀繕本之時起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 2.被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號1樓及其地下室建物遷讓返還原告。 3.原告願供擔保，請准宣告得為假執行。	(空白)
再備位聲明：	(空白)
1.被告應收受起訴狀繕本1個月起至遷讓交房屋止，按月給付原告62,254元，及自收受起訴狀繕本之1個月起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 2.被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號1樓及其地下室建物遷讓返還原告。 3.原告願供擔保，請准宣告得為假執行。	(空白)