

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3788號

原告 沈秀華
訴訟代理人 林世昌律師
複代理人 陳姝蓉律師
被告 張春蘭
楊志堅

黃勇銓
上二人共同
訴訟代理人 黃國益律師
林頌律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張春蘭、楊志堅、黃勇銓應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○弄○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告張春蘭、楊志堅各應給付原告新臺幣壹萬伍仟元，及均自民國一百一十二年十一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第二項所命之給付，如有任一被告對原告給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免給付責任。

被告張春蘭、楊志堅應自民國一百一十二年五月一日起至騰空遷讓返還主文第一項房屋之日止，各按月給付原告新臺幣貳萬參仟元；被告黃勇銓應自民國一百一十二年八月二十五日起至騰空遷讓返還主文第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬參仟元。

本判決第四項所命之給付，如有任一被告對原告給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免給付責任。

被告張春蘭應給付原告新臺幣玖萬柒仟貳佰貳拾伍元，及自民國一百一十二年八月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告張春蘭、楊志堅、黃勇銓連帶負擔百分之八十
03 六，餘由原告負擔。

04 本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬陸仟元為被告張春蘭、楊志
05 堅、黃勇銓供擔保後，得為假執行。但被告張春蘭、楊志堅、黃
06 勇銓如以新臺幣玖拾壹萬陸仟捌佰柒拾肆元為原告預供擔保後，
07 得免為假執行。

08 本判決第二項於原告以新臺幣伍仟元為被告張春蘭、楊志堅供擔
09 保後，得假執行。但被告張春蘭、楊志堅如以新臺幣壹萬伍仟元
10 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

11 本判決第四項各到期部分，於原告每期以新臺幣柒仟柒佰元為被
12 告張春蘭、楊志堅、黃勇銓供擔保後，得假執行。但被告張春
13 蘭、楊志堅、黃勇銓如每期以新臺幣貳萬參仟元為原告預供擔保
14 後，得免為假執行。

15 本判決第六項於原告以新臺幣參萬參仟元為被告張春蘭供擔保
16 後，得假執行。但被告張春蘭如以新臺幣玖萬柒仟貳佰貳拾伍元
17 為原告預供擔保後，得免為假執行。

18 原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序部分

21 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
22 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
23 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
24 查，本件原告起訴時聲明：(一)被告張春蘭應將門牌號碼臺北
25 市○○區○○路000巷00弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰
26 空遷讓返還予原告。(二)被告張春蘭應自民國112年5月1日起
27 至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺
28 幣（下同）23,000元。(三)被告張春蘭應給付原告243,500
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息五%計
30 算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一
31 第7頁）。嗣於本院審理中具狀追加楊志堅、黃勇銓為被告

(見本院卷二第125至127頁)，並變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告張春蘭、楊志堅各應給付原告17,000元，及自112年10月26日民事追加被告暨訴之變更狀繕本送達各被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(三)被告張春蘭、楊志堅各應自112年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告23,500元。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(四)被告張春蘭、黃勇銓各應自112年8月25日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告26,500元。如其中任一被告為上開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(五)被告張春蘭應給付原告248,325元，及其中243,500元自民事起訴狀繕本送達翌日起；其中4,825元自112年9月4日民事訴之變更暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷三第137至138頁)；並就訴之聲明(二)至(四)部分，追加民法第184條第1項前段為請求權基礎(見本院卷三第137至141頁)。核原告上開所為聲明之變更，均係基於租屋糾紛之同一基礎事實，或擴張應受判決之事項，核與前揭規定相符，應予准許，先此敘明。

二、本件被告張春蘭未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告與張春蘭簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由張春蘭承租系爭房屋使用，租期自111年7月1日起至112年6月30日止，租金每月18,000元，應於每月5日前給付；依系爭租約約定，被告不得擅自將系爭房屋全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用，亦不得擅自改裝系爭房屋，且因出租系爭房屋所增加之稅額均由

張春蘭負擔。嗣於111年9月25日，張春蘭向伊表示，擬將系爭房屋裝修作為營養諮詢工作室，並願自付拆除舊管線及木板，安裝新管線及鋪設磁磚等費用，伊僅同意上開範圍之裝修，詎於000年00月間，伊始知悉張春蘭擅自拆除系爭房屋內之隔間牆，及改裝室內設施，增設1房間與1衛浴設備，甚至將系爭房屋刊登於591租屋網上，欲違約轉租部分予第三人，原告遂於111年12月6日寄發存證信函終止租約，要求張春蘭於同年12月20日前將系爭房屋回復原狀後返還予伊。然張春蘭非僅未交還系爭房屋，且將系爭房屋區分為201室、及202室，而與北車行館有限公司（下稱北車公司）簽約，約定由北車公司代管系爭房屋，並由該公司員工楊志堅、及負責人黃勇銓分別於111年12月20日將系爭房屋之202室出租予訴外人黃淑珍（每月租金23,500元）、及於112年8月20日向黃勇銓承租201室（每月租金26,500元）使用。又原告早於112年3月26日即委請其女即訴外人林芝仔向楊志堅表明不願與北車公司簽約，願意給予時間處理租客問題，並強調張春蘭並未向原告購買系爭房屋，然楊志堅均置之不理，被告3人仍繼續無權占有系爭房屋迄今，侵害伊之財產權，應返還伊相當於租金之不當得利，及賠償轉租部分超逾原給付租金之利益；另張春蘭依系爭租約之規定，應賠償伊本件訴訟律師費9萬元、及遭國稅局課徵補繳108年及109年度稅額7,225元，且其知悉伊拒絕與北車公司簽約後，竟意圖訴諸媒體及濫行提告，藉由發動媒體公論及訴訟程序所造成之巨大壓力，迫使伊同意賠償裝修費用或無償居住系爭房屋60個月，或與北車公司簽訂租約之目的，同時以LINE通訊軟體向伊表示：其已委請律師對伊提起刑事告訴等語，要求伊盡快與北車公司簽訂租賃契約，否則即須舟車勞頓至屏東出庭，造成伊心生畏懼，而產生壓力反應併焦慮情緒，因此支出醫療費用1,100元，並受有精神上之損害，自得請求張春蘭賠償15萬1,100元，共計應賠償伊24萬8,325元，爰依系爭租約第12條、第16條、民法第179條、第184條第1項前段、第193條第

01 1項、第195條第1項前段、第455條、第767條第1項前段等規
02 定，請求被告遷讓房屋，並賠償伊所受之損害等語。並聲
03 明：(一)被告3人應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告
04 張春蘭、楊志堅各應給付原告17,000元，及自112年10月26
05 日民事追加被告暨訴之變更狀繕本送達各被告之翌日起至清
06 償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為上開給
07 付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(三)被告張
08 春蘭、楊志堅各應自112年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房
09 屋之日止，按月給付原告23,500元。如其中任一被告為上開
10 給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(四)被告
11 張春蘭、黃勇銓各應自112年8月25日起至騰空遷讓返還系爭
12 房屋之日止，按月給付原告26,500元。如其中任一被告為上
13 開給付，其他被告於上開數額之範圍內免為給付義務。(五)被
14 告張春蘭應給付原告248,325元，及其中243,500元自民事起
15 訴狀繕本送達翌日起；其中4,825元自112年9月4日民事訴之
16 變更暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
17 年息5%計算之利息。(六)願供擔保，請准宣告假執行。

18 三、被告則以：

19 (一)張春蘭答辯略以：伊不爭執有拆除木造隔間牆，改為輕隔
20 間，並增設一衛浴，然上開裝修均係經原告同意，由伊作為
21 營養工作室之用，而原告竟於伊裝修好後，為貪圖伊所支出
22 之裝修，遂以伊未經同意擅自動用原有三房兩廳格局為由，
23 於同年12月6日以存證信函恐嚇伊，意圖解約並收回系爭房
24 屋另租他人，以獲取更高租金收益及避免遭課徵營業用房屋
25 稅。另原告所支出之醫療費及所得稅均與伊無關；伊其後將
26 系爭房屋交由楊志堅占有使用，屋內並無伊之物品，亦未持
27 有房屋鑰匙等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
28 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
29 行。

30 (二)楊志堅、黃勇銓答辯略以：原告於111年12月6日終止系爭租
31 約後，仍繼續收受租金，張春蘭仍為系爭房屋之使用收益，

01 是原告與張春蘭間關於系爭房屋應成立不定期租賃契約，張
02 春蘭自有權占有系爭房屋，故張春蘭將系爭房屋轉租予黃勇
03 銓及楊志堅，渠等就系爭房屋亦非無權占有，況原告亦知悉
04 張春蘭轉租一情，且未表示反對之意思。是以，原告請被告
05 騰空返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，自無理
06 由；縱認原告已合法終止系爭租約，而得請求相當於租金之
07 不當得利，然楊志堅、黃勇銓係因花費近百萬元裝潢隔間，
08 始能高價出租獲利，原告自不得請求將該部分租金收益歸其
09 所有，而仍應依與張春蘭之每月租金18,000元計算，或以土
10 地法第97條不超過土地及建物申報總價年息10%之規定為限
11 等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
12 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、本院之判斷：

14 原告主張其為系爭房屋之所有權人，系爭租約因被告擅自更
15 動房屋隔間及轉租他人使用，業經其合法終止，然遭被告無
16 權占有迄今，其得依系爭租約第12條、第16條、民法第179
17 條、第184條第1項前段、第193條第1項、第195條第1項前
18 段、第455條、第767條第1項前段等規定，請求被告遷讓房
19 屋、返還相當於租金之不當得利及損害賠償等情，為被告所
20 均否認，並以前揭情詞置辯，則本件兩造爭執之點，應在
21 於：(一)原告依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求
22 被告等人騰空遷讓返還系爭房屋有無理由？(二)原告依民法第
23 179條、第184條第1項前段規定，請求被告給付相當於租金
24 之不當得利，是否有理由？若是，其可請求之金額若干？(三)
25 原告依系爭租約第12條、第16條、民法第184第1項前段、第
26 193條第1項、第195條第1項前段規定，請求被告張春蘭賠償
27 248,325元，是否有理由？茲分別述析如下：

28 (一)原告依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告等
29 人騰空遷讓返還系爭房屋有無理由？

30 1.按系爭租約第8條約定「乙方（即張春蘭）未經甲方（即原
31 告）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉

01 租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」，第9條約
02 定「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自
03 行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責
04 回復原狀。」（見本院卷一第33頁房屋租賃契約書）；本件
05 系爭租約之當事人為原告與張春蘭，是如張春蘭未經原告之
06 同意，擅自將系爭房屋提供予他人使用，而致破壞系爭租約
07 之租、賃雙方間信賴關係，或有擅為改裝系爭房屋之行為，
08 即屬違反上述約定。

09 2.承上，原告主張其為系爭房屋之所有權人，系爭租約因張春
10 蘭未經其同意，擅自拆除系爭房屋內之隔間牆，改裝室內設
11 施，增設1房間與1衛浴設備，甚至將系爭房屋刊登於591租
12 屋網上，欲違約轉租一部予第三人，其遂於111年12月6日寄
13 發存證信函終止系爭租約，要求張春蘭於同年12月20日前將
14 系爭房屋回復原狀後返還等情，業據提出建物登記第一類謄
15 本、系爭租約、公證書、竣工圖、LINE通訊軟體對話紀錄、
16 臺北永吉郵局279號及285號存證信函等件為證（見本院卷一
17 第25至181頁），且張春蘭亦不爭執有拆除系爭房屋之木造
18 隔間牆，改為輕隔間，並增設一衛浴（見本院卷一第334
19 頁），惟辯稱：上開裝修均係經原告同意，另否認有在591
20 刊登轉租廣告等語，而矧之張春蘭係以LINE通訊軟體向原告
21 表示：沈小姐，營養諮詢工作室的裝修費用，我準備好了，
22 全權我負責處理好，變成新房子，舊管線與舊木板我會整個
23 拆除跟裝新的管線跟新的磁磚等語，並上傳當時系爭房屋之
24 管線、木板及磁磚照片6紙予原告（見本院卷一第43至47
25 頁），並未提及欲更動系爭房屋之隔間及增設衛浴等結構，
26 是原告縱有表示：收到，明白等語（見本院卷一第49頁），
27 亦僅限於張春蘭所指舊管線及木板之更新，是張春蘭據此抗
28 辯其裝修均經原告同意云云，即非可採。又張春蘭雖否認有
29 在591租屋網上刊登租屋廣告乙節，然其自認有將系爭房屋
30 之權利轉讓予楊志堅等語（見本院卷二第418頁），且楊志
31 堅亦稱：張春蘭自稱其為系爭房屋未來之所有權人，伊跟張

01 春蘭簽訂5年合約，約定由張春蘭將系爭房屋交給伊等使
02 用，並由伊等（指伊及黃勇銓）每月支付房租予張春蘭，伊
03 等投資100多萬元整理房屋後，將該屋刊登於591出租等語
04 （見本院卷二第418頁），並有張春蘭與黃勇銓簽訂之房屋
05 租賃契約書在卷可佐（見本院卷三第13至17頁），而參之上
06 開租賃契約書所簽訂之日期為111年9月2日，租賃期限則自1
07 11年12月1日起至116年11月30日止，可徵張春蘭向原告表示
08 欲重新裝修系爭房屋時，即已違約將系爭房屋轉租予黃勇銓
09 甚明。復核諸張春蘭將系爭房屋非僅交由黃勇銓等人管理，
10 及擅自改裝系爭房屋設施，並由黃勇銓等人再轉租予其他房
11 客使用，致使系爭房屋之租賃關係及管理趨於複雜，應認張
12 春蘭已破壞系爭租約之租、賃雙方間之信賴關係，而違反系
13 爭租約第8條、第9條之約定甚明。

14 3.繼按系爭租約第14條約定「甲乙丙（本件無丙方）各方遵守
15 本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解
16 約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」（見本
17 院卷一第35頁）。本件被告張春蘭有未經原告之同意，擅自
18 將系爭房屋提供予他人管理使用、改裝及轉租，而違反系爭
19 租約第8條、第9條之情事，業經認定如前，依系爭租約第14
20 條約定，原告得隨時主張行使終止權。而原告業於111年12
21 月6日寄發存證信函予張春蘭，以上開事由終止系爭租約，
22 並限張春蘭於110年（應為111年之誤載）12月20日前回復原
23 狀及交還系爭房屋，而經張春蘭於111年12月6日收受（見本
24 院卷一第229頁張春蘭之答辯狀），堪認原告已以上述存證
25 信函明確表達終止系爭租約之意甚明。從而，系爭租約業經
26 原告於111年12月6日寄發之存證信函合法行使終止權，而於
27 張春蘭於同日收受時發生終止效力。

28 4.被告楊志堅、黃勇銓雖另辯稱：原告於終止租約後，仍繼續
29 向張春蘭收受租金，應視為不定期限繼續契約，是原告不得
30 請求渠等遷讓房屋等語，然為原告所否認，而張春蘭持續繳
31 納系爭房屋之租金至112年4月乙節，固為原告所自認（見本

院卷三第173頁），然參之原告於112年5月8日以LINE通訊軟體向張春蘭表示：因為你沒經過我同意就擅自拆除我房子裡面的隔間牆，改裝我屋內的設施，還違法轉租我的房子，所以我去年12月的時候就已經跟你終止租約，你在終止租約後繼續匯給我的款項是你無權占有房子就應該支付不當得利的錢，這不代表我跟你之間還存在租約...等語（見本院卷三第149頁），是原告之女縱於系爭租約終止後有與張春蘭討論搬遷日期之對話，然此係因張春蘭未於搬遷期限內遷離，而張春蘭使用租賃物本當支付對價，是原告主張張春蘭於搬遷期限後繼續給付其租金，並非表示其同意繼續出租系爭房屋等語，應堪以信採。

- 5.而按民法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用，又定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就。是定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件（最高法院47年台上字第1820號、82年度台上字第2195號判決意旨參照）。查原告於租期屆滿前，另以前述終止事由，通知張春蘭終止系爭租約，並請求其於111年12月20日前遷讓返還系爭房屋，且原告有反對續租之意思表示，業如前述，佐以原告之女林芝仔於111年12月7日張春蘭告知已匯款111年12月房租後，分別於同年12月11日、及12月15日回覆：你可以跟我約下週的時間（指原告已將訴求以存證信函寄出，若需要碰面可以約時間地點）、今寄出第二封存證信函，下週二我會去申請調解，調解省時省錢，若調解失敗，就只能上法院了，..我就是通知你我們接下來的處理方式，..房子母親是一定會收回來，時

01 間拖的越久，後續的費用會更多等語（見本院卷一第123至1
02 27頁），顯無續租予張春蘭之意思表示，揆諸前揭說明，系
03 爭租賃契約自無從視為以不定期限繼續契約，且不因原告於
04 寬限張春蘭搬遷之履行期間，仍收受其支付使用系爭房屋之
05 對價，即認渠等間已成立不定期限繼續租賃契約，否則將造
06 成出租人已於租賃期間屆滿前或屆滿後為不再續租之反對意
07 思表示，卻因承租人拖延或拒絕返還租賃物，出租人即不得
08 在承租人拖延返還之期間內向承租人收取其使用租賃物之對
09 價、及若收取對價即成立不定期限租賃契約之不公平現象，
10 自非事理之平。是被告楊志堅、黃勇銓抗辯原告在終止租約
11 後繼續收受租金，本件應視為成立不定期租賃契約云云，自
12 無可採。

13 6.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
14 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有
15 權者，得請求除去之。民法第455 條前段、第767 條第1項
16 前段、中段分別定有明文。次按租約終止後，出租人除得本
17 於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃
18 物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律
19 關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判決
20 要旨參照）。承上說明，系爭租約業經原告於111年12月6日
21 終止，然張春蘭將系爭房屋轉租黃勇銓，堪認被告3人於系
22 爭租約終止後仍繼續直接或間接占有系爭房屋迄今，張春蘭
23 辯稱：其並未占有系爭房屋云云，自非可採。被告之無權占
24 有行為，已妨害原告就系爭房屋所有權之行使，是原告依民
25 法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告3人將系爭房
26 屋騰空遷讓返還原告，洵屬有據。

27 (二)原告依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求被告給
28 付相當於租金之不當得利，是否有理由？其可請求之金額若
29 干？

30 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價

額，民法第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成物之所有權人之損害，乃為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，故應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年台上字第1695號、106年度台上字第461號判決意旨參照）。查被告張春蘭於系爭租約於111年12月6日終止後，仍繼續無權占用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，足使張春蘭獲有相當於租金之利益。又原告主張其與張春蘭約定之租金為每月23,000元乙節，為張春蘭所不爭執（見本院卷一第336頁），故原告依民法第179條規定，扣除張春蘭自行匯款之77,000元後（見本院卷二第134頁），請求張春蘭給付自112年1月至112年4月尚未給付相當於租金之不當得利15,000元（計算式：23,000×4-77,000=15,000），及自112年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金23,000元之不當得利，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

2. 次按出租人是否同意承租人轉租，依民法第443條及土地法第100條第2款規定，應僅生出出租人可否以承租人轉租為由單方面終止租賃契約問題，殊不因其同意轉租，即可使次承租人與原出租人間成立租賃關係（最高法院88年度台上字第2155號判決意旨參照）。又「轉租」乃承租人將其向出租人租得之租賃物，再出租予次承租人，約定使次承租人得就之為使用收益之謂，故承租人為轉租時，其與原出租人間原租賃關係，依舊存在，租賃權仍然屬於承租人，尚與「租賃權之讓與」不同。且承租人與次承租人間另成立新租賃關係，即轉租係承租人基於自己之權利範圍，以自己之責任而使次承租人為使用收益，亦即次承租人之租賃權係以承租人之租賃權為基礎，從而，就租賃權之取得方法而言，次承租人之租賃權，乃由於承租人之創設，為創設（設定）的取得，故出租人終止其與承租人之租賃契約時，承租人之租賃權當隨之消滅，而基於承租人之租賃權為其基礎之轉租（債權契約）

01 自亦隨之消滅。本件依前所述，原告與張春蘭簽訂之系爭租
02 約，既已因張春蘭違約轉租及擅自改變建物結構等行為，經
03 原告於111年12月6日合法終止，則次承租人即被告黃勇銓基
04 與張春蘭間所訂定之系爭轉租契約（見本院卷三第13至17
05 頁）所衍生之租賃權，自因為其基礎之承租人之租賃權已失
06 其存在，而隨之消滅。易言之，黃勇銓已失其占有使用系爭
07 房屋之依據，而楊志堅則係與黃勇銓共同管理、使用收益系
08 爭房屋之人，是渠等2人均構成無權占有，至堪認定。

09 3.被告楊志堅、黃勇銓於系爭租約終止後，迄未歸還系爭房屋
10 予原告，而繼續無權占有使用系爭房屋，是原告本於不當得
11 利之法律關係，請求渠等2人給付相當於租金之利益或損
12 害，自屬有據。又楊志堅、黃勇銓無權占有系爭房屋，可能
13 獲得相當於租金之利益，乃社會通常之觀念，已如前述；然
14 次承租人因再違法轉租而受之利益，並未致出租人即原告受
15 有損害，若肯認出租人就次承租人轉租之利益有不當得利返
16 還請求權，將使其會得雙重利益，是依上說明，應認楊志
17 堅、黃勇銓應給付之不當得利，以按原系爭契約約定之每月
18 租金2萬3,000元計算為適當。原告主張應分別以楊志堅自11
19 1年11月20日起將系爭房屋202室轉租予黃淑珍（每月租金2
20 3,500元）、及黃勇銓自112年8月25日起將201室轉租予王璽
21 君（每月租金26,500元）之租金計算其各所受相當於租金之
22 利益云云，尚屬無據，原告所得請求之租金損害，應僅限前
23 揭就張春蘭無權占有部分每月23,000元之損害，至逾此範圍
24 內之租金損害，原非原告通常可預期之利益，亦顯與被告等
25 之加害行為間無相當因果關係，自亦不得請求侵權行為損害
26 賠償。又原告所受之損害既僅有每月23,000元，縱被告無權
27 占有系爭房屋所獲取其之利益超過該金額，就超過部分，原
28 告亦不得依民法第179條不當得利請求返還，否則其將因此
29 受有超過其所受損害之利益，反構成不當得利。準此，則原
30 告依民法第179條規定，扣除張春蘭自行匯款之77,000元
31 後，請求楊志堅給付自112年1月至112年4月尚未給付相當於

租金之不當得利15,000元(計算式同上述1.所載)，及自112年5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23,000元之不當得利；及請求黃勇銓給付自112年8月25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23,000元之不當得利，為有理由，逾此範圍之請求，均屬無據。

4.再按土地法第97條第1項固規定：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。惟按租賃關係消滅後，承租人仍占有租賃物致出租人發生損害者，出租人得請求賠償之金額，並不限於原定租金之數額，亦不受法定最高租額之限制，而得據實請求賠償（最高法院50年度台上字第215號判決可參）。蓋因侵權行為損害賠償之請求，目的是在填補被害人所受之損害，而非返還加害人所受之利益，是參照前揭最高法院判決之意旨，應認原告所得求賠償金額應不受法定最高限額租金之限制，是被告楊志堅、黃勇銓抗辯原告所得請求之金額應受法定最高限額之限制云云，殊不足取。

5.另按所謂不真正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院95年度台上字第2259號判決意旨參照）。本件原告分別請求張春蘭、楊志堅應給付原告15,000元；及張春蘭、楊志堅均自112年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告23,000元；黃勇銓自112年8月25日起至騰空遷讓房屋之日止，按月給付原告23,000元之不當得利部分，因被告對於原告上述請求應各負全部清償之責任，各負有給付義務，係屬不真正連帶債務，其中一人已為給付者，他被告於該給付範圍內，即免給付之義務。準此，則張春蘭、楊志堅就上開15,000元之給付，及被告3人就按月清償23,000元之給付間，如其中1人已

01 為給付，他被告於該給付範圍內，即免給付之義務。

02 (三)原告依系爭租約第12條、第16條、民法第184第1項前段、第
03 193條第1項、第195條第1項前段規定，請求張春蘭賠償248,
04 325元，是否有理由？

05 1.依系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方
06 之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
07 費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（見本院卷一第35
08 頁）。查張春蘭確有未經承租人同意私自轉租及自行改裝設
09 施之違約情形，業如前述，又原告為此已終止系爭租約，並
10 訴請張春蘭給付相當於租金之不當得利並遷讓返還系爭房
11 屋，因此支出律師費用9萬元，業據其提出律師公費收據為
12 憑（見本院卷一第203頁），揆諸上開約定，原告請求張春
13 蘭賠償此部分費用，應屬有據。

14 2.又系爭租約第16條約定：「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅
15 等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方負責
16 補貼。乙方決不異議。」（見本院卷一第35頁），原告主張
17 其出租系爭房屋增加之稅額應由張春蘭負擔，核與兩造約定
18 內容相符，且系爭租約條款為兩造基於契約自由原則所訂
19 定，自應受拘束，至原告是否誠實報稅，係原告是否履行其
20 公法上義務及是否負行政裁罰等責任問題，尚非張春蘭得據
21 以免除契約責任之理由，是以原告請求系爭房屋出租而增加
22 之稅額負擔分別為2,578元、4,647元等情，業據提出108
23 年、109年度綜合所得稅核定稅額繳款書為證（見本院卷一
24 第321至323頁），則原告請求張春蘭給付因出租系爭房屋增
25 加之所得稅7,225元（計算式：2,578元+4,647元=7,225
26 元），亦屬有據，應予准許。

27 3.再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任；不法侵害他人之身體或健康者，對於被害人因此喪失或
29 減少勞動能力或增加生活上之需要時，應負損害賠償責任；
30 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
31 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財

01 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項
02 前段、第193條第1項及第195條第1項前段分別定有明文。本
03 件原告主張其因處理張春蘭承租系爭房屋之問題，受有醫藥
04 費支出及證明書費1,100元及精神上損害，請求張春蘭賠償
05 上述金額及精神慰撫金15萬元云云，固據提出松德精神科診
06 所診斷證明書、及收據6紙為憑（見本院卷一第207至211
07 頁），然原告稱其精神上之損害係源自處理租賃系爭房屋之
08 問題，參之松德精神科診所診斷證明書僅記載壓力反應併焦
09 慮情緒等語（見本院卷一第207頁），並未記載其壓力與本
10 件租屋糾紛攸關，再徵之張春蘭私自轉租及改裝行為、及未
11 於原告終止租約後遷讓房屋等違約情事，原告所受者係屬財
12 產權之損害，其縱因處理租屋糾紛生精神困擾，究難認與張
13 春蘭之違約行為有何因果關係可言，揆諸上開說明，原告請
14 求醫藥費及精神慰撫金，應屬無據。

15 4.基上所述，原告請求張春蘭賠償97,225元（計算式：90,000
16 元＋7,225元＝97,225元），為有理由，應予准許，至逾此
17 範圍之請求，則屬無據。

18 5.未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條
25 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告就上開15,000
26 元給付部分併請求自民事追加被告暨訴之變更狀繕本送達被
27 告翌日起算之遲延利息，而上開變更訴之聲明狀係於112年1
28 1月1日送達追加被告楊志堅（見本院卷二第207頁），原告
29 就上開97,225元給付部分併請求自民事起訴狀繕本送達張春
30 蘭翌日起算之遲延利息，而上開書狀係於112年8月24日送達
31 張春蘭（見本院卷一第315頁），則揆諸前揭說明，原告併

予請求15,000元給付部分加計自112年11月2日起至清償日止，及97,225元部分加計自112年8月25日起至清償日止，均按年息5%計算之利息，當屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及民法第179條等規定、及系爭租賃契約第12條、第16條之法律關係，請求被告3人將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；張春蘭、楊志堅各應給付原告15,000元及自112年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息；如其中1人已為給付，他被告於該給付範圍內，即免給付之義務；及請求張春蘭、楊志堅均應自112年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，各按月給付原告23,000元；黃勇銓應自112年8月25日起至騰空遷讓房屋之日止，按月給付原告23,000元，如其中1人已為給付，他被告於該給付範圍內，免給付之義務；另請求張春蘭應給付原告97,225元，及自112年8月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。本件原告附帶請求敗訴部分，依上開規定本不併算價額而徵裁判費，是關於該部分訴訟費用負擔，爰依民事訴訟法第79條規定，仍命被告負擔，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第2項。

中華民國 113 年 2 月 27 日
民事第一庭 法官 吳佳薇

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

05 書記官 翁嘉偉