

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2267號

原告 黃翁純

訴訟代理人 黃世芳律師

被告 吳佩蓉

長春將軍科技股份有限公司

法定代理人 周芷萱

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳佩蓉應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號十二樓之五房屋騰空遷讓返還予原告。

被告吳佩蓉應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟元。

被告吳佩蓉應自民國一百一十二年十月二十八日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬肆仟元。

被告長春將軍科技股份有限公司應自第一項房屋遷出，並將公司所在地登記自該址遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項及第四項關於請求被告長春將軍科技股份有限公司自第一項房屋遷出部分，於原告以新臺幣伍拾玖萬元為被告吳佩蓉、長春將軍科技股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告吳佩蓉、長春將軍科技股份有限公司如以新臺幣壹佰柒拾陸萬零仟貳佰玖拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸萬元為被告吳佩蓉供擔保後，得假執行。但被告吳佩蓉如以新臺幣壹拾伍萬捌仟元為原告預供擔保，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壹萬貳仟元為被告吳佩蓉供擔保後，得假執行。但被告吳佩蓉如每期以新臺幣參萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 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
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此
04 限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
05 為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1
06 項第2、3款、第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴
07 時以吳佩蓉、長春法治律師事務所（更名為銓善聯合法律事
08 務所，下稱銓善法律事務所）、李榮輝、長春將軍科技股份
09 有限公司（下稱長春將軍公司）為被告，請求被告騰空遷讓
10 返還門牌號碼為臺北市○○區○○路000號12樓之5房屋（下
11 稱系爭房屋），並請求吳佩蓉給付積欠之租金，及相當於租
12 金之不當得利等（本院卷第8頁）。嗣於民國113年6月6日、
13 同月17日具狀撤回對李榮輝、銓善法律事務所之起訴（本院
14 卷第63至64、101至102頁），並變更聲明如下貳、一、原告
15 主張聲明欄所示（本院卷第108、156、169至170頁）。其中
16 撤回部分因斯時李榮輝尚未為言詞辯論，無庸得其同意，銓
17 善法律事務所部分已於同月25日收到原告撤回狀（本院卷第
18 105頁）而無異議等情，均已生合法撤回之效力，此部分自
19 不在本院審理範圍。另原告變更追加部分均係基於同一房屋
20 租賃契約所生之爭議，並減縮對吳佩蓉所為不當得利之請求
21 範圍，依前揭規定，應予准許。

22 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
23 訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯
24 論而為判決。

25 貳、實體方面

26 一、原告主張：原告與吳佩蓉於106年12月25日簽訂房屋租賃契
27 約（下稱系爭租約），吳佩蓉向原告承租系爭房屋，租賃期
28 間自106年12月25日起至108年12月24日止，每月租金新臺幣
29 （下同）4萬元，嗣因租期屆滿後，吳佩蓉仍繼續使用系爭房
30 屋，原告亦繼續收取租金，是本件租賃視為以不定期限繼續
31 契約。又因疫情關係，原告同意自110年6月起，調降每月租

01 金為3萬4,000元。吳佩蓉積欠112年3月至9月之租金，計23
02 萬8,000元，原告多次催討，均未獲給付，原告於112年10月
03 6日向本院聲請調解時以書狀之送達為終止系爭租約之意思
04 表示，該狀已於112年10月28日送達吳佩蓉而生終止租約之
05 效力。經以吳佩蓉繳納之押租保證金8萬元扣抵後，吳佩蓉
06 尚欠租金15萬8,000元（計算式： $34,000 \times 7 - 80,000 = 158,0$
07 00 ）。而吳佩蓉承租系爭房屋後，將系爭房屋交由長春將軍
08 公司占有使用，長春將軍公司為直接占有人，吳佩蓉為間接
09 占有人，原告與吳佩蓉間之租賃關係既經合法終止，被告已
10 無合法占有權源，原告得依民法第455條、第767條第1項前
11 段、中段規定，請求被告自系爭房屋遷出，長春將軍公司應
12 將公司所在地登記自系爭房屋遷出。吳佩蓉並應給付至返還
13 系爭房屋止，相當於租金之不當得利。為此，依系爭契約第
14 3條、第4條約定、民法第455條、第767條第1項前段、中
15 段、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：1. 吳佩蓉應將
16 系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2. 吳佩蓉應給付原告15萬8,
17 000元，及自112年10月28日起至返還系爭房屋之日止，按月
18 給付原告3萬4,000元。3. 長春將軍公司應自系爭房屋遷出，
19 並將公司所在地登記自該址遷出。4. 聲明第2項，及第1、3
20 項請求被告遷出房屋部分，願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
22 何聲明或陳述。

23 三、查，原告前開主張之事實，業據提出建物登記謄本、房(店)
24 屋租賃契約書、存證信函、照片、調解聲請狀、調解不成立
25 證明書、財政部臺北國稅局函、房屋遷讓協議書、LINE對話
26 紀錄等件影本（本院卷第15至39、111頁）為證，被告經於
27 相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提
28 出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規
29 定，視同對原告主張之前述事實為自認。

30 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞

01 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按承租
02 人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
03 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
04 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額
05 ，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時
06 支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法
07 第440條第1項、第2項亦定有明文。又承租人於租賃關係終
08 止後，應返還租賃物。此為民法第455條前段明定。兩造間
09 固存在不定期租賃契約，然吳佩蓉自112年3月起至同年9月
10 止積欠7個月租金共23萬8,000元未支付，經其扣除押租保證
11 金8萬元後尚積欠15萬8,000元，是吳佩蓉遲延給付租金仍逾
12 二個月，原告以112年10月6日民事調解聲請狀繕本為終止系
13 爭租約之意思表示，自屬有據。又上開民事調解聲請狀繕本
14 係於112年10月28日送達吳佩蓉，系爭租約即於該日終止。
15 原告與吳佩蓉間租賃契約既經終止，則原告依民法第455
16 條、第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭房屋，並依
17 系爭租約租賃之法律關係請求被告返還積欠租金15萬8,000
18 元，即為正當。又長春將軍公司占有使用系爭房屋，且將其
19 公司稅籍登記於系爭房屋，長春將軍公司既不能證明其有占
20 有之權源，原告依民法第767條第1項規定，請求長春將軍公
21 司遷出系爭房屋，並將公司稅籍所在地遷出系爭房屋，亦屬
22 有據。

23 五、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當
25 得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有
26 所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返
27 還者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明文。無
28 權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通
29 常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得
30 依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最
31 高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。請求人請求無

01 權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土
02 地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨
03 參照），於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。查原
04 告與吳佩蓉間租賃關係已因原告終止而消滅，吳佩蓉自112
05 年10月28日起已無占有使用系爭房屋之正當權源，卻仍未遷
06 讓返還系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且
07 依社會通常觀念，吳佩蓉因無權占有系爭房屋可獲得相當於
08 租金之利益，原告自得請求吳佩蓉返還不當得利。依其間過
09 往租約，承租系爭房屋每月租金為3萬4,000元，是原告請求
10 以系爭租約之月租金額作為計算不當得利數額之標準，自屬
11 有據。從而，原告依民法第179條規定，請求吳佩蓉自112年
12 10月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬4,000
13 元，亦屬有理由。

14 六、綜上，原告依系爭契約第3條、第4條約定，民法第455條、
15 第767條第1項前段、中段、第179條等規定，請求吳佩蓉將
16 系爭房屋騰空遷讓返還，及給付原告15萬8,000元，暨自112
17 年10月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬4,0
18 00元；請求長春將軍公司自系爭房屋遷出，並將公司所在地
19 登記自該址遷出等，均有理由，應予准許。

20 七、又原告除有關請求長春將軍公司遷出登記部分外，聲請供擔
21 保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額
22 准許之，並依職權為被告供相當擔保金後，得免為假執行之
23 宣告。

24 八、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
25 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
26 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第85條第1項
28 前段。

29 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

30 民事第二庭 法官 蔡政哲

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

04 書記官 林鈞婷