

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3316號

原告 永鼎建設股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 王宏志

被告 優合投資顧問有限公司

兼 上

法定代理人

即清算人 陳穎

共 同

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告優合投資顧問有限公司應給付原告新臺幣玖拾玖萬零玖佰陸拾捌元，及其中新臺幣捌拾萬元自民國一一三年五月十九日起，其中壹拾玖萬零玖佰陸拾捌元自民國一一三年八月二十三日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告優合投資顧問有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬元為被告優合投資顧問有限公司供擔保後，得假執行。但被告優合投資顧問有限公司如以新臺幣玖拾玖萬零玖佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 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  
02 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟  
03 法第24條定有明文。經查，本件依原告與被告優合投資顧問  
04 有限公司（下稱優合公司）於民國111年間簽訂之房屋租賃  
05 契約書（下稱系爭111年租約），及於112年3月2日經公證簽  
06 訂之房屋租賃契約書（下稱系爭112年租約），第17條第3款  
07 均約定：「本件契約若發生爭議涉訟者，甲乙雙方（即原告  
08 與被告優合公司）合意以本院為第一審管轄法院。」（見本  
09 院卷第29、37頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管  
10 轄權，合先敘明。

11 二、按解散之公司，除因合併、分割或破產而解散者外，應行清  
12 算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清  
13 算人在執行職務範圍內，亦為公司負責人；有限公司之清  
14 算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東  
15 會決議另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、  
16 第8條第2項、第113條準用同法第79條分別定有明文。又公  
17 司解散後，應進行清算程序，在清算完結前，法人之人格於  
18 清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人格始  
19 得歸於消滅，不因清算人怠於進行清算程序而異（最高法院  
20 76年度台上字第1275號判決意旨參照）。經查，被告優合公  
21 司經全體股東同意解散，經桃園市政府112年3月20日府經商  
22 行字第11290786020號函解散登記在案，此有經濟部商工登  
23 記公示資料查詢、有限公司變更登記表暨股東同意書在卷可  
24 稽（見本院卷一第21至22、229至231頁），依前開規定，被  
25 告優合公司應行清算，且於清算範圍內，視為尚未解散，而  
26 有當事人能力。被告優合公司之股東同意選任被告陳穎為清  
27 算人，經被告陳穎向法院聲報就任為被告優合公司之清算  
28 人，有臺灣桃園地方法院民事庭113年9月24日桃院雲民唐11  
29 3年度司司字第243號函、優合公司股東同意書附卷可稽（見  
30 本院卷一第147、421頁），依公司法第8條第2項之規定，被  
31 告陳穎即為被告優合公司之法定代理人，代表被告優合公司

01 為訴訟行為，合先敘明。

02 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定  
04 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論  
05 者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條  
06 第1項分別定有明文。經查，原告起訴時原列優合公司、陳  
07 穎、吳丞斌為被告，聲明請求：「被告應連帶給付原告新臺  
08 幣（下同）80萬元及起訴後法定遲延利息。」（見本院卷一  
09 第9頁），嗣於113年8月21日具狀變更聲明為：「被告應連  
10 帶給付原告99萬968元及起訴後法定遲延利息。」（見本院  
11 卷一第109頁），屬擴張應受判決事項之聲明，核無不合；  
12 又於114年3月6日當庭撤回對吳丞斌之起訴，經吳丞斌之訴  
13 訟代理人表示同意（見本院卷二第11頁），合於前揭法條之  
14 規定，已生合法撤回之效力，合先敘明。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 （一）被告優合公司之股東即被告陳穎及訴外人吳丞斌前為開立內  
18 科醫療診所，向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000  
19 號房屋（下稱系爭房屋），於111年7月7日以被告優合公司  
20 名義出具承租意願書（下稱系爭承租意願書，詳原證2），  
21 表明承租條件並擬先以被告優合公司名義簽訂租約，待診所  
22 完成登記後再以診所名義辦理換約。繼而於111年7月21日以  
23 被告優合公司名義與原告簽訂系爭111年租約，約定租賃期  
24 間為111年8月1日起至122年1月31日止，租金為每月16萬元  
25 整，前6個月即111年8月1日起至112年1月31日期間為免租裝  
26 潢期，並於第11條約定：「甲方（即原告，下同）同意於乙  
27 方（即被告優合公司，下同）合法辦理營業登記需要時，提  
28 供有關文件及蓋章，乙方完成診所設立記後應即檢具相關資  
29 料向甲方申請終止本約，並以診所名義循本約相同條件與甲  
30 方另訂新約。」原告與被告優合公司簽訂系爭111年租約  
31 後，原告隨即依約將系爭房屋現況點交予被告，經被告完成

01 室內裝修、辦妥診所設立執業登記，並於112年2月8日開幕  
02 營業後，經被告表示欲維持以「公司」名義承租系爭房屋，  
03 雙方乃刪除系爭111年租約第11條「換名承租」之約定，於1  
04 12年3月2日經公證重新簽訂系爭112年租約。

05 (二)惟系爭租約約定免租裝潢期滿後，被告優合公司僅支付2個  
06 月租金，自112年4月份起即未再給付租金，迨至112年10月  
07 份已累積積欠7個月租金，原告乃於112年10月27日以存證信  
08 函催告被告給付所欠7個月租金及懲罰性違約金，惟仍未獲  
09 償。原告遂於本院112年度消字第52號兩造間請求損害賠償  
10 事件（下稱另案）審理中，以112年11月14答辯狀繕本及存  
11 證信函為終止租約之意思表示，均於112年11月15日送達被  
12 告優合公司與被告陳穎而生合法終止租約之效力，被告優合  
13 公司即應依系爭112年租約第14條之約定及民法第455條之規  
14 定遷讓返還系爭房屋。惟經原告迭次請求遷讓返還系爭房  
15 屋，被告優合公司均置之不理，仍繼續占有系爭房屋，直到  
16 被告於113年5月20日將113年5月13日答辯一狀繕本送達原  
17 告，聲稱並未占用系爭房屋而視為拋棄占有止，共計無權占  
18 用系爭房屋6個月又6天（自112年11月15日起至113年5月20  
19 日止），原告自得請求被告優合公司給付相當於租金之損害  
20 賠償共計99萬968元（計算式：16萬元×6個月＋（16萬元÷31  
21 ×6）＝99萬968元）。

22 (三)被告優合公司於112年3月20日登記解散後，以全體股東即被  
23 告陳穎為法定清算人，屬公司法所定之負責人，有代表公司  
24 之權並應執行了結現務、清償債務之職務，實際上被告陳穎  
25 於另案中亦以被告優合公司清算人之地位提起訴訟，顯見確  
26 有執行業務之情；且系爭房屋實質上係被告陳穎與訴外人吳  
27 丞斌為開立內科醫療診所而暫以被告優合公司名義承租，實  
28 質承租人為被告陳穎與訴外人吳丞斌。被告陳穎收受原告終  
29 止租約之通知後，已知悉被告優合公司並無占有系爭房屋之  
30 正當權源，本應依上開公司法規遷讓返還系爭房屋以了結現  
31 務，並清償因此衍生之債務，卻執意繼續占有，拒不遷讓返

01 還系爭房屋及清償債務，侵害原告對系爭房屋管理使用之權  
02 利，致原告受有相當於租金之損害，被告陳穎自應依公司法  
03 第23條第2項之規定，與被告優合公司連帶負擔損害賠償責  
04 任。

05 (四)為此，爰依民法第179條、第184條第1項前段，及公司法第2  
06 3條第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連  
07 帶給付原告99萬968元，及其中80萬元自起訴狀繕本送達翌  
08 日起，其中19萬968元自「民事擴張聲明暨準備書狀一」繕  
09 本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
10 利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)原告之網路登記營業項目包含住宅及大樓開發租售業、工業  
13 廠房開發租售業，足證原告為消費者保護法之企業經營者，  
14 自應有消費者保護法及定型化契約審閱期間之適用。被告優  
15 合公司與原告簽訂系爭112年租約時，原告並未給予審閱期  
16 間，乃於提供租約當天即簽約。又依據原告於107年6月29日  
17 向新北市政府工務局申請「建築物室內裝修竣工查驗合格證  
18 明」所示，原告建築物室內裝修概要全部記載為「集合住  
19 宅」，應有「住宅租賃定型化契約」之適用，裝修概要上裝  
20 修位置欄載明「分間牆」、「天花板」，然被告優合公司承  
21 租系爭房屋時，現場為毛胚屋，並無「分間牆」、「天花  
22 板」等消防設備存在，顯見原告係違法出租。被告優合公司  
23 因已簽訂租約並給付租金，希望不要變更現場狀況，減少損  
24 失，本來想走簡意裝修申請許可和免變更使用執照，然因原  
25 告違法拆除消防設備之行為為乃嚴重違法，被告優合公司裝  
26 潢後送驗時始發現根本無法走簡易裝修申請許可和免變更使  
27 用執照，方知原告為方便且為增加系爭房屋出租面積，而先  
28 行拆除防火牆、防火門及分間牆等消防設備，造成被告優合  
29 公司裝潢後仍因消防設備違法拆除而需變更使用執照。又被  
30 告所持有之系爭承租意願書，其上記載承租面積為128.38  
31 坪，但並無「二個車位」之記載，被告另持有之保證金收

01 據，其上亦記載承租面積為128.38坪，足證仲介當時承租面  
02 積即為128.38坪，然系爭房屋之建物謄本，記載面積為271.  
03 43平方公尺，換算坪數為82.1078坪，顯見原告出租系爭房  
04 屋有坪數短少之瑕疵存在。原告為符合出租面積128.38坪，  
05 始於系爭承租意願書上書寫「二個車位」之記載，以掩蓋出  
06 租坪數不足之瑕疵。且被告優合公司於113年1月11日上網至  
07 新北市政府官網查詢系爭房屋使用執照存根，並無系爭2樓  
08 之使用執照；於113年3月4日至新北市政府申請使用執照存  
09 根時僅有「更正使用執照內容」，並無系爭2樓之使用執  
10 照；訴外人永鼎帝京管理委員會函送之使用執照存根，亦無  
11 系爭2樓之使用執照，顯見被告承租系爭房屋當時，系爭2樓  
12 缺乏使用執照，原告係違法出租。基上，原告拆除使用執照  
13 消防設備並未變更使用執照且未置設消防灑水器而違法出租  
14 系爭房屋，且所提供租賃標的物坪數短少、2樓欠缺使用執  
15 照，所提供之租賃標的物有為合於所約定使用收益，且瑕疵  
16 危及承租人或其同居人之安全或健康之情形，被告優合公司  
17 終止租約即有理由，被告優合公司業已終止租約並於另案請  
18 求損害賠償。

19 (二)被告優合公司並非係以113年5月13日答辯一狀為拋棄占有之  
20 意思表示。被告優合公司前於112年3月30日已發函通知原告  
21 違反消費者保護法，主張於112年4月30日終止系爭租約且同  
22 意扣減租金，並通知原告於112年4月6日進行點交，同時將  
23 系爭房屋之鑰匙裝牛皮紙袋寄還原告，已無占有系爭房屋之  
24 事實，惟原告於112年4月11日回函被告優合公司拒絕會同點  
25 交房屋，並以第三人永琦資產管理股份有限公司名義寄還牛  
26 皮紙袋予被告，被告於收到原告寄還之鑰匙後並未拆封牛皮  
27 紙袋。被告優合公司於112年4月14日再次發函原告告知「宥  
28 澄診所已歇業」，並再次通知終止租約，並主張因已兩次通  
29 知原告點交均遭拒絕，視為完成點交。原告逕自以第三人名  
30 義將鑰匙寄回，屬可歸責於原告之事由而未點交，並無不當  
31 得利損害金之存在。且原告有備份鑰匙及被告優合公司寄送

01 之鑰匙，自可點交系爭房屋，卻拒絕點交以賺取不當得利損  
02 害金，原告請求返還不當得利，顯無理由。

03 (三)被告確實於113年3月30日將系爭房屋鑰匙寄還原告且無占用  
04 事實，此由被告提供由台灣自來水公司網站查明之系爭房屋  
05 用水度數及收費情形得以明證，顯示112年5月所徵收112年3  
06 月至4月水費，因3月底前有清理裝潢及終止租約，用水度數  
07 僅為10度，被告終止租約後之112年5月至6月水費，用水度  
08 數僅有2度，112年7月至113年8月共計一年，用水度數皆為0  
09 度，僅112年11月至12月用水度數為1度，顯徵被告並未使用  
10 系爭房屋。被告另向台灣電力公司申請系爭房屋用電度數，  
11 顯示原告出租系爭房屋前之110年9月及10月用電度數為249  
12 度，表示原告出租前每2個月平均用電度數為249度左右（公  
13 共用電分攤額），而112年5月所徵收112年3月及4月之電  
14 費，因3月底前有清理裝潢及終止租約，用電度數為614度，  
15 112年5月至6月用電度數為144度，低於上開平均用電度數24  
16 9度，112年7月及8月用電度數為283度，112年9月及10月用  
17 電度數為270度，112年11月及12月用電度數為281度，113年  
18 2月用電度數降為37度，即為斷電，足證被告從112年4月後  
19 即未使用系爭房屋。再者，被告承租系爭房屋開立之宥澄診  
20 所早已於112年3月13日撤銷開業登記及執業執照，被告根本  
21 沒有營業事實或無權占用系爭房屋，原告主張被告無權占有  
22 系爭房屋之事實顯然嚴重虛偽且錯誤。退步言之，原告既主  
23 張不當得利，則依實務見解，應依土地法第97條第1項之規  
24 定，以不超過土地及其建築物申報價年息百分之10為限，原  
25 告擅自以系爭112年租約之租金請求不當得利，計算顯然錯  
26 誤。

27 (四)公司法第23條係規定為公司業務之執行，被告優合公司營業  
28 項目並不包括租賃涉訟等法律業務在內，無權占有亦非被告  
29 優合公司之業務執行，且租賃糾紛僅為契約義務之一種，縱  
30 有違反亦非公司法第23條第2項所定「違背法令」之情事，  
31 因此原告主張被告優合公司之清算人即被告陳穎應依公司法

01 第23條第2項之規定負連帶責任，並無理由。又被告優合公  
02 司既無不當得利，被告陳穎自無不當得利連帶賠償責任存  
03 在，何況不當得利損害賠償請求權本無連帶責任之適用。原  
04 告之請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及  
05 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣  
06 告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
09 益。民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求  
10 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有  
11 損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
12 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，  
13 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  
14 年台上字第1695號判決意旨參照）。又所謂相當於租金之利  
15 益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因  
16 占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租  
17 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當  
18 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占  
19 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  
20 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不  
21 受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年上字第484號判決  
22 意旨參照）。

23 (二)經查，原告與被告優合公司簽定系爭111年租約及系爭112年  
24 租約，約定由被告優合公司向原告承租系爭房屋，租期自11  
25 1年8月1日起至122年1月31日止，每月租金為16萬元，押租  
26 金為32萬元，原告同意於111年8月1日將系爭房屋交付被告  
27 裝潢至112年1月31日，裝潢期間6個月，被告優合公司無須  
28 支付租金；嗣自112年2月起，被告優合公司實際僅繳付2個  
29 月房租（不含押租金部分）等事實，為兩造所不爭執（見本  
30 院卷一第236至237頁），堪以先予認定。被告雖辯稱原告於  
31 簽訂租約時未給予被告優合公司契約審閱期間，違反消費者

01 保護法及定型化契約審閱期間之規定、原告給付之租賃標的  
02 物即系爭房屋有「違法拆除消防設備」、「坪數短缺」、  
03 「系爭房屋2樓欠缺使用執照」等瑕疵，故被告優合公司業  
04 已依法終止租約等語，然查：

- 05 1、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內  
06 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，消費者保護法第  
07 11之1條第1項固定有明文。惟租用商品，如其目的主要供執  
08 行業務或投入生產使用，並非單純供最終消費使用者，核與  
09 消費者保護法第2條有關消費者及消費關係之定義未合，尚  
10 無消費者保護法之適用（最高法院91年台上字第1001號判決  
11 意旨參參照）。本件被告優合公司係為經營診所而租用系爭  
12 房屋，此為兩造所不爭執（見本院卷一第136頁），且為系  
13 爭111年、112年租約第8條所明文約定（見本院卷一第27、3  
14 4頁），足認被告優合公司係以供執行業務使用為目的，非  
15 以消費者地位租用系爭房屋，依前揭說明，即無適用消費者  
16 保護法第11條之1所定契約審閱期間之餘地。況被告優合公  
17 司於簽訂系爭111年、112年租約前，已先於111年7月7日提  
18 出系爭承租意願書予原告（見本院卷一第263頁），其上所  
19 載租賃期限、租金及押租金數額、免租期間等條件，均與系  
20 爭租約之約定相同，系爭111年租約第11條所約定：

21 「……乙方（即被告優合公司）診所設定登記後應即檢具  
22 相關資料向甲方（即原告，下同）申請終止本約，並以診所  
23 名義約相同條件與甲方另訂新約。」等語，並經雙方磋商後  
24 於系爭112年租約中刪除，有系爭111年、112年租約在卷足  
25 資相互對照（見本院卷一第28、36頁），足見系爭111年、1  
26 12年租約內容係由被告優合公司預先提出承租條件，經雙方  
27 綜合評估磋商後，延續系爭承租意願書所簽訂，並非一方預  
28 定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約  
29 條款與提出人所訂立之定型化契約，被告優合公司自無由主  
30 張原告於簽約前未給予被告優合公司契約審閱期間，違反消  
31 費者保護法及定型化契約審閱期間之規定。

01 2、次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租  
02 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之  
03 狀態，民法第423條定有明文。所謂合於所約定使用、收益  
04 之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀  
05 態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所  
06 問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照）。本件  
07 原告將系爭房屋交付被告優合公司前，確有將分間牆、天花  
08 板拆除，故系爭房屋交付被告優合公司時，並無分間牆、天  
09 花板等事實，為兩造不爭執（見本院卷一第238頁）。然  
10 查，依據新北市政府工務局113年1月31日新北工建字第1130  
11 173331號函覆意旨略以：「四、再按依建築物使用類組及變  
12 更使用辦法8條規定（略以）：『本法第73條第2項所定有  
13 本法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設  
14 施、消防設備、停車空間其他與原核定使用不合之變更者，  
15 應申請變更使用執照之規定如下：……二、防火區劃範圍、  
16 構造或設備之調整或變更。……四、供公眾使用建築物或經  
17 中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設  
18 備之變更。……』。五、承如上述規定，倘係爭案址僅變更  
19 分隔牆則無涉及變更使用執照（防火區劃變更）。」等語  
20 （見本院卷一第353至354頁），可知系爭房屋如僅變更分間  
21 牆而未涉及防火區劃變更者，得申請簡易室內裝修審核，如  
22 涉及防火區劃變更者，則申請二階段室內裝修審核及變更使  
23 用執照；亦即系爭房屋之裝修因有無涉及防火區劃變更，而  
24 有應申請簡易室內裝修審核，或二階段室內裝修審核及變更  
25 使用執照之不同，然並不因原設置防火門、防火牆及儲藏室  
26 分間牆暫時拆卸，導致無法申請室內裝修審核。本件原告將  
27 系爭房屋交付被告優合公司前時，現場之分間牆、天花板等  
28 消防設備即已卸除，被告優合公司於承租時得見上開狀況，  
29 此有被告所提出出租時系爭房屋現場全景照片在卷可稽（見  
30 本院卷一第293頁），惟被告優合公司與原告簽訂系爭111  
31 年、112年租約時，並未向原告反映此情況不妥或與原告就

01 此情況另為特別之約定；又經原告於111年7月29日以通訊軟  
02 體LINE詢問被告陳穎是否需要辦理使用類組變更時，被告陳  
03 穎回覆：「不用，我們可以走免辦理使用變更辦法」、「建  
04 築師說可以辦理簡易裝修申請許可和免變更使用執照」等  
05 語；其後更表示：「希望建築師能讓我們免去立一樓防火門  
06 防火牆 + 二樓防火門防火牆」、「隔間打好了，水電定位  
07 後會開始裝吊隱式領氣」、「2/8開始營業」等語，此有通  
08 訊軟體LINE對話紀錄附卷可參（見本院卷一第363至378  
09 頁），益徵被告優合公司於簽訂系爭111年、112年租約前，  
10 即已知悉系爭房屋之分間牆、天花板等消防設備遭卸除之情  
11 狀，於簽約時未向原告反映此情況不妥或與原告就此情況另  
12 為特別之約定，嗣後並依該情狀完成室內裝修而於112年2月  
13 8日診所開幕營業，則難認本件有何被告所指「原告未提供  
14 合於租賃目的之租賃物」之情。又關於原告與被告優合公司  
15 約定之租賃標的物即系爭房屋之坪數若干，雙方並未於系爭  
16 111年、112年租約中特別約明，此有上開租約在卷可稽（見  
17 本院卷一第25至38頁）。被告所提出之系爭承租意願書上雖  
18 記載系爭房屋面積128.38坪（見本院卷一第263頁），然系  
19 爭承租意願書為被告優合公司所出具，以表彰承租意願之  
20 意，並不直接以其上所載內容構成租約；而被告另提出之保  
21 證金收據（見本院卷一第265頁），雖為原告所出具，然其  
22 功能僅在彰顯已收受保證金之旨，亦不直接構成租約之一  
23 部，況其上僅記載「面積『約』128.38坪」，更徵此並非雙  
24 方正式約定租賃標的物面積之憑據，被告自無足僅憑系爭承  
25 租意願書與上開保證金收據上坪數之記載，主張雙方已有約  
26 定租賃標的物即系爭房屋之坪數應為128.38坪，進而主張原  
27 告交付之系爭房屋坪數不足而有瑕疵。再者，依據新北市政  
28 府工務局106年4月20日新北工施字第1060665029號函，新北  
29 市政府已就系爭房屋使用執照申請書、起人名冊、使用執照  
30 中核准竣工圖筆誤部分更正一案，表示同意備查（見本院卷  
31 一第325至326頁）；經法院於另案函詢新北市政府工務局關

01 於系爭房屋是否領有使用執照乙節，亦經該局以113年5月13  
02 日新北工施字第1130916949號、113年5月14日新北工施字第  
03 1130937247號函說明略以：系爭房屋1樓及2樓領有105莊使  
04 字第501號使用執照；106年4月20日新北工施字第106066502  
05 9號函係屬本局核發，並依前開號函核准更正旨揭使用執照  
06 附表內容等語（見本院卷一第343頁至第352頁），足資認定  
07 系爭房屋確實領有使用執照，被告徒憑己意指摘系爭房屋2  
08 樓欠缺使用執照，要無可採。

09 3、綜上，被告未能舉證、說明出租人即原告有何未提供合於所  
10 約定使用收益之租賃物，且瑕疵危及承租人或同居人之安  
11 全或健康之情形，被告優合公司主張終止租約即無理由。原  
12 告既已依約提供合於使用之標的物，履行其出租人之義務，  
13 被告優合公司即有依約給付房租之義務，然被告優合公司自  
14 112年2月起即未繼續繳納房租等情業經本院認定如前，原告  
15 以此為由而於112年11月14日寄發存證信函予被告優合公司  
16 為終止租約之意思表示，即屬合法。該函已於112年11月15  
17 日送達被告優合公司，為被告所不爭執（見本院卷一第140  
18 頁），是雙方間之系爭112年租約於112年11月15日即生合法  
19 終止之效力，被告優合公司依系爭112年租約之約定及民法  
20 第455條之規定，即應遷讓返還系爭房屋予原告。

21 (三)被告雖提出掛號函件執據、台灣自來水公司資料、台灣電力  
22 公司函、新北市新莊區衛生所112年3月20日新北莊衛字第11  
23 26281539號撤銷「宥澄診所」開業執照函等件（見本院卷一  
24 第151、155至174頁），辯稱被告於112年3月30日已將系爭  
25 房屋之鑰匙寄還原告，此後已無占有使用系爭房屋之事實等  
26 語。然查，被告所提出之掛號函件執據，至多僅足證明被告  
27 有於112年3月30日寄送系爭房屋之鑰匙給原告之事實，然被  
28 告優合公司並無正當事由得向原告主張終止租約，業經本院  
29 認定如前，於雙方之租約繼續存在之情況下，被告優合公司  
30 縱於112年3月30日將系爭房屋鑰匙寄送給原告，對原告而言  
31 亦不發生拋棄占有系爭房屋之法律效力。又被告上開所提台

01 灣自來水公司資料、台灣電力公司函、新北市新莊區衛生所  
02 112年3月20日新北莊衛字第1126281539號撤銷「宥澄診所」  
03 開業執照函等件，縱能證明被告於112年3月30日後未使用系  
04 爭房屋之事實，然承租人是否使用租賃標的物，與其是否占  
05 有租賃標的物之判斷無涉，被告優合公司縱於112年3月30日  
06 起未使用系爭房屋，亦無從以此逕認其自斯時起已無占有系  
07 爭房屋之事實。雙方間之租約既未經被告優合公司於112年3  
08 月30日合法終止，於系爭112年租約仍存續之情況下，被告  
09 優合公司縱使閒置不使用系爭房屋，亦不解免其依約繳納房  
10 租之義務。又原告嗣於112年11月15日以存證信函終止租約  
11 後，並無證據可證雙方有依系爭112年租約第14條之約定點  
12 交系爭房屋，自應認為被告優合公司當時仍繼續占有系爭房  
13 屋。被告於本件訴訟中所提答辯一狀係於113年5月20日送達  
14 原告，為兩造所不爭執（見本院卷一第112頁、本院卷二第8  
15 頁），原告主張以113年5月20日被告以答辯一狀送達原告  
16 時，視為被告優合公司拋棄占有，即有理由。準此，被告優  
17 合公司自112年11月15日租約終止後至113年5月20日拋棄占  
18 有系爭房屋止，其繼續占有系爭房屋之行為欠缺正當法律權  
19 源，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，依民法第179條  
20 之規定，自應負不當得利返還責任。本院考量系爭房屋之地  
21 理位置、原出租情況與行情，參酌系爭112年租約之約定，  
22 認以系爭112年租約所約定每月16萬元計算相當於租金之不  
23 當得利為適當。基此，原告依民法第179條之規定，請求被  
24 告優合公司給付相當於租金之不當得利共計99萬968元（計  
25 算式：16萬元×6個月＋（16萬元÷31×6）＝99萬968元），即  
26 有理由。

27 (四)至原告雖主張被告陳穎應與被告優合公司連帶負擔損害賠償  
28 責任。然按公司法第23條第2項規定：公司負責人對於公司  
29 業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與  
30 公司負連帶賠償之責。係以該負責人執行公司業務違反法令  
31 及該他人因此受有損害有要件。如係單純債務不為履行，更

01 非違反法令之行為（最高法院77年度台上字第1995號判決意  
02 旨參照）。經查，兩造間對於系爭112年租約是否已由被告  
03 優合公司合法終止、系爭房屋是否業經合法點交等節，迄至  
04 本件訴訟為止均有爭執，則被告優合公司於原告合法終止租  
05 約後繼續占有系爭房屋之狀態，應僅認為係單純之債務不履  
06 行而受有相當於租金之不當得利，非能認為係基於故意或過  
07 失之主觀犯意而為之故意或過失侵權行為；亦難認被告陳穎  
08 有何濫用被告優合公司獨立法人格侵害系爭房地之所有人之  
09 權利。原告就其主張被告陳穎應與被告優合公司負擔連帶損  
10 害賠償部分，並未提出除請求被告優合公司給付不當得利  
11 外，仍得再行請求被告依侵權行為法則賠償之適法依據。既  
12 不能證明被告優合公司有侵權行為，復無證據證明被告陳穎  
13 個人有故意濫用公司法人格之侵權行為，則原告主張被告陳  
14 穎應依民法第184條、公司法23條之規定，與被告優合公司  
15 連帶負擔損害賠償責任，即無理由。

16 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
19 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
20 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
21 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
22 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及  
23 第203條分別定有明文。查本件之給付未約定確定期限，又  
24 係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，原告請求被告優合  
25 公司給付80萬元自起訴狀繕本送達翌日即113年5月19日（見  
26 本院卷一第61頁，於113年5月8日為寄存送達，經10日即000  
27 年0月00日生效）起、19萬968元自「民事擴張聲明暨準備書  
28 狀一」繕本送達翌日即113年8月23日（兩造部爭執繕本送達  
29 日為113年8月22日，見本院卷二第51至52頁）起，均至清償  
30 日止，按週年利百分之5計算之利息，亦屬有據。

31 四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告優合公司

01 給付原告99萬968元，及其中80萬元自113年5月19日起，其  
02 中19萬968元自113年8月23日起，均至清償日止，按週年利  
03 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，  
04 則屬無據，應予駁回。

05 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告  
06 勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。至原告  
07 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

08 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，  
09 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日  
12 民事第九庭法 官 呂俐雯

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日  
17 書記官 吳芳玉