臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5532號

原　　告　陳冠蓉

000000000000000000

訴訟代理人　林凱律師

　　陳凱達律師

被　　告　鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳

000000000000000000

　　駱蘭華

000000000000000000

　　紅盤子國際股份有限公司

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　鄭明耀

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳應將其商業登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○號一樓辦理遷出變更登記。

二、被告紅盤子國際股份有限公司應將其公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○號一樓辦理遷出變更登記。

三、被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳及被告駱蘭華應連帶給付原告新臺幣貳拾參萬元，及被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳自民國一百一十三年十一月八日起、被告駱蘭華自民國一百一十四年二月二十五日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳應給付原告新臺幣貳拾貳萬貳仟柒佰貳拾元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳及被告駱蘭華連帶負擔百分之一點五，被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳負擔百分之一點五，被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳及被告紅盤子國際股份有限公司共同負擔百分之二十二，其餘由原告負擔。

七、本判決第三項得假執行。但被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳、被告駱蘭華如以新臺幣貳拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項得假執行。但被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳如以新臺幣貳拾貳萬貳仟柒佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按民事事件，涉及香港或澳門者，類推適用涉外民事法律適用法；涉外民事法律適用法未規定者，適用與民事法律關係最重要牽連關係地法律，香港澳門關係條例第38條定有明文。次按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律；當事人無明示之意思或其明示之意思依所定應適用之法律無效時，依關係最切之法律；法律行為所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律，涉外民事法律適用法第20條亦有明文。再訴訟由被告之住所地之法院管轄，民事訴訟法第1條定有明文。經查，被告駱蘭華（下稱其名）為香港居民，其在臺住臺北市大安區為本院轄區，依前揭規定，本院就本件應有管轄權。又原告依租賃契約及連帶保證之法律關係起訴請求被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳（下稱紅盤子餐廳）及駱蘭華連帶給付租金及損害賠償，原告起訴主張之租賃契約成立地、租賃物所在地均

在我國，依前揭規定，應以關係最切之我國法為準據法。

二、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第262條第1項、第4項分別定有明文。原告起訴時原請求：㈠紅盤子餐廳應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號房屋（含1樓及地下室，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡紅盤子餐廳應將其商業登記地址自系爭房屋辦理遷出變更登記。㈢被告紅盤子國際股份有限公司（下稱紅盤子公司）應將其公司登記地址自系爭房屋辦理遷出變更登記。㈣紅盤子餐廳及駱蘭華應連帶給付原告新臺幣（下同）23萬元及遲延利息。㈤紅盤子餐廳應自租賃契約終止翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告11萬元。嗣紅盤子餐廳於民國114年1月8日騰空遷讓返還系爭房屋予原告，原告即於114年1月22日撤回返還系爭房屋之請求，並變更訴之聲明如後述一、所示，核屬請求基礎事實同一、減縮聲明，揆諸上開法律規定，應屬合法，先予敘明。

三、被告紅盤子餐廳、駱蘭華、紅盤子公司（下合稱被告，分則逕稱其名稱、姓名）經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：紅盤子餐廳邀同駱蘭華為連帶保證人向伊承租系爭房屋，雙方於111年6月23日簽訂房屋租賃契約書（含房屋租賃契約書修正部份，下合稱系爭租約），伊並同意紅盤子餐廳、紅盤子公司將其等商業登記、公司登記在系爭房屋，約定租賃期間自112年2月11日至117年2月10日止，紅盤子餐廳應按月於每月前2日給付租金11萬元，並於訂約時交付保

證金33萬元，得供伊抵付遲延之租金及被告應負之損害賠償，或其他應給予伊之款項，且約明拖欠租金1個月以上經伊書面催告仍不履約時伊得終止系爭租約，並沒收全額保證金，如伊因涉訴訟所繳納之訴訟費、律師費，均由紅盤子餐廳負責賠償。嗣紅盤子餐廳於113年2月遲延給付租金，113年3月欠租金5萬元，113年6月至113年9月租金均未給付，積欠租金共計49萬元（計算式：11萬元x4個月+5萬元＝49萬元），以上開保證金抵付後，尚積欠租金16萬元（計算式：49萬元－33萬元＝16萬元），且伊於113年7月19日寄發存證信函催繳後，紅盤子餐廳仍置之不理，伊因此支付律師費7萬元，應由紅盤子餐廳負責賠償，伊並依系爭租約第12條約定，以本件民事起訴狀繕本之送達向紅盤子餐廳為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既於113年11月7日送達紅盤子餐廳而終止，紅盤子餐廳、紅盤子公司即應將其等商業登記、公司登記自系爭房屋辦理遷出變更登記，又紅盤子餐廳已無繼續占用系爭房屋之法律上原因，卻至114年1月8日始返還系爭房屋予伊，應給付伊113年11月8日至114年1月8日止相當於租金之不當得利22萬3666元（計算式：2月x11萬元＋1日x11萬/30日＝22萬3666元）。為此，爰依民法第455條、第767條第1項中段、系爭租約第3條、第12條、第18條、民法連帶保證法律關係、第179條規定，請求紅盤子餐廳、紅盤子公司應將其等商業登記、公司登記地址自系爭房屋辦理遷出變更登記，紅盤子餐廳及駱蘭華應連帶給付積欠之租金16萬元與律師費7萬元（共計23萬元），及紅盤子餐廳應給付相當於租金之不當得利22萬3666元等語。並聲明：㈠紅盤子餐廳應將其商業登記地址自系爭房屋辦理遷出變更登記。㈡紅盤子公司應將其公司登記地址自系爭房屋辦理遷出變更登記。㈢紅盤子餐廳及駱蘭華應連帶給付原告23萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣紅盤子餐廳應給付原告22萬3666元。㈤訴之聲明第㈢、㈣項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(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：

1.原告主張其為系爭房屋之所有權人，紅盤子餐廳邀同駱蘭華為連帶保證人向其承租系爭房屋，雙方簽訂系爭租約，其同意紅盤子餐廳、紅盤子公司將渠等商業登記、公司登記在系爭房屋，紅盤子餐廳應按月於每月前2日給付租金11萬元，嗣紅盤子餐廳於113年2月遲延給付租金，113年3月欠租金5萬元，113年6月至113年9月租金均未給付，其於113年7月19日寄存證信函催告紅盤子餐廳，紅盤子餐廳於113年8月2日收受，仍未清償積欠之租金，其即以本件民事起訴狀繕本之送達終止系爭租約，該書狀於113年11月7日到達紅盤子餐廳，紅盤子餐廳於114年1月8日騰空遷讓返還系爭房屋予其等情，業據其提出臺北市稅捐稽徵處113年系爭房屋稅繳款書、系爭租約、系爭房屋建築改良物所有權狀、紅盤子餐廳與紅盤子公司之經濟部商工登記公示資料、其第一銀行及國泰世華銀行存摺封面及內頁交易明細、存證信函暨回執、系爭房屋建物登記第二類謄本、土地登記第一類謄本、點交確認書等件為證（見本院卷第23至45、129頁），而被告未到庭或以書狀為爭執或陳述，堪信屬實。

2.依據系爭租約第12條約定：「乙方（即紅盤子餐廳）……拖欠租金1個月（含）以上經甲方（即原告）書面催告仍不履約時甲方得終止本租約，並沒收全額保證金，如甲方因涉訴所繳納之訴訟費、律師費，均由乙方負責賠償。」（見本院卷第27頁），則紅盤子餐廳未於113年6月、7月之前2日繳納租金，原告於113年7月19日以存證信函書面催告紅盤子餐廳，紅盤子餐廳仍未繳租，原告依上開約定，自得終止系爭租約，是原告主張其於本件民事起訴狀繕本送達紅盤子餐廳之113年11月7日時已終止系爭租約，有送達證書、本院公務

電話紀錄、安和路派出所領取單等件附卷可稽（見本院卷第95、100-1至100-3頁），自屬可採。而紅盤子餐廳、紅盤子公司目前仍將渠等商業登記、公司登記在系爭房屋乙節，業如前述，系爭租約既已經原告合法終止，紅盤子餐廳、紅盤子公司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條第1項中段之規定，請求紅盤子餐廳、紅盤子公司應將設址在系爭房屋之商業登記、公司登記，自系爭房屋遷出，即有理由。又原告上開請求既經准許，其另依民法第455條前段規定為同一請求部分，自毋庸審究，附此敘明。

(二)依系爭租約第3條約定，紅盤子餐廳於系爭租約存續期間，每月應繳租金為11萬元；復系爭租約第4條約定：「乙方應於訂約同時交付甲方保證金30萬元，得供甲方抵付遲延之租金及乙方應負之損害賠償，或其他應給予甲方之款項，於租賃期滿交還原狀房屋時，就剩餘部分，無息退還乙方，若有不足金額部分應由乙方及其連帶保證人（即駱蘭華）負責補足。」、第18條約定：「……乙方因違約而致損害甲方之權益時，乙方並應賠償甲方損失，並沒收全額保證金，連帶保證人應負完全連帶責任，並願拋棄先訴抗辯權。」。經查：

1.系爭租約業經原告於113年11月7日合法終止，已如前述，則紅盤子餐廳於系爭租約終止前，依約應有繳納每月11萬元租金之義務，而紅盤子餐廳積欠113年3月租金5萬元、113年6月至9月租金共44萬元，依系爭租約第4條約定，以保證金33萬元抵付後，紅盤子餐廳尚應給付原告租金16萬元（計算式：49萬元-33萬元=16萬元）。又原告主張紅盤子餐廳應依系爭租約第12條約定，賠償其因本件訴訟支出之律師費用7萬元乙情，業據提出系爭租約、浩宇法律事務所收據等件為證（見本院卷第27、35頁），堪認屬實。另駱蘭華為系爭租約之連帶保證人，應負連帶保證責任。從而，原告請求紅盤子餐廳、駱蘭華應連帶給付其租金16萬元及律師費用7萬元，合計23萬元，自屬有據，應予准許。

2.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告此項請求，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，故原告請求自起訴狀繕本送達紅盤子餐廳翌日即113年11月8日起算之法定遲延利息，駱蘭華部分自原告更正渠姓名後之民事部分撤回暨更正訴之聲明狀繕本送達翌日即114年2月25日起算之法定遲延利息，應屬有據。

(三)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利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。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）。查，系爭租約於113年11月7日終止後，紅盤子餐廳無正當權源繼續占有使用系爭房屋，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11萬元計算相當於租金之不當得利為適當。基此，原告請求紅盤子餐廳給付113年11月8日至114年1月8日之不當得利22萬2720元【計算式：11萬元×（23/30＋1＋8/31）=22萬2720元，元以下四捨五入】，為有理由；逾

此範圍之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段訴請紅盤子餐廳、紅盤子公司將其等商業登記、公司登記自系爭房屋辦理遷出變更登記；依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求紅盤子餐廳及駱蘭華連帶給付23萬元，及紅盤子餐廳自113年11月8日起、駱蘭華自114年2月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依民法第179條規定，請求紅盤子餐廳給付相當於租金之不當得利22萬2720元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件判決主文第三、四項命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。至本件原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、攻擊防禦方法及所提出之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　顧仁彧

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　　114　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　葉佳昕