臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6042號

原　　告　富威國際投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾瓊慧

訴訟代理人　周致廷律師

　　李文中律師

上　一　人

複代 理 人　李儒奇律師

被　　告　法威國際顧問有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　曾瓊瑤

共　　同

訴訟代理人　楊國宏律師

　　陳肇英律師

上列當事人間請求確認使用收益權存在等事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。原告起訴依民法第767條第1項前段及中段規定聲明請求「㈠確認原告就臺北市○○區○○○路00號6樓（下稱系爭建物）之使用收益權存在。㈡被告曾瓊瑤、法威國際顧問有限公司（下稱法威公司），應移除留置於系爭建物內之所屬物品。」，嗣於民國114年1

月24日撤回原聲明第1項請求，並於114年10月27日以民事訴之聲明變更暨準備㈤狀變更聲明為「㈠被告應自系爭建物遷出，並將該房屋騰空返還原告。㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）228萬4,216元，及自113年5月31日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告13萬3,333元。」，再於114年12月8日言詞辯論期日追加依民法第179條規定請求權基礎，及變更聲明為「㈠被告應自系爭建物遷出，並將該房屋騰空返還原告。㈡被告曾瓊瑤應給付原告228萬4,216元，及自113年5月31日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告13萬3,333元。㈢被告法威公司應給付原告228萬4,216元，及自113年5月31日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告13萬3,333元。㈣聲明第二、三項所命給付任一被告已為全部或一部給付者，他被告於已給付之範圍內，免給付義務。」（見卷一第9、195、369頁及卷二第15、16頁），核上開原告所為屬訴之變更及追加，且經被告無異議而為本案言詞辯論，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為系爭建物之所有權人，訴外人即原告負責人曾瓊慧前委任其胞妹即被告曾瓊瑤為原告處理事務，原告遂同意被告曾瓊瑤於105年6月將其設立之被告法威公司登記在原告公司即系爭建物地址及在系爭建物內處理被告法威公司事務，因被告曾瓊瑤係以原告占有輔助人之身份占有系爭建物，此期間實際占有人為原告。縱認被告曾瓊瑤係基於與原告間之委任契約占有系爭建物，因自113年4月10日起，被告曾瓊瑤已不再為原告處理事務，原告亦不容許被告繼續使用系爭建物，原告復於113年5月14日會議中，向訴外人即時任被告曾瓊瑤之助理陳小蓉表示終止該委任契約關係，並應於113年5月31日遷出系爭建物，被告已無占有系爭建物之權

利。又原告與被告法威公司間就系爭建物無租賃或使用借貸契約關係存在，被告法威公司自無權占有使用系爭建物；縱認原告與被告法威公司間就系爭建物存有不定期租賃或使用借貸契約關係，原告再於113年6月19日以臺北東門郵局第207號存證信函（下稱113年6月19日存證信函）為終止之意思表示，該函於同年6月20日送達被告法威公司，已依法有相當期間之通知，而於113年6月30日終止租賃契約關係，另自被告曾瓊瑤對曾瓊慧提起竊盜告訴之刑事案件（本院114年度聲自字第182號）陳稱被告法威公司已於113年6月初遷離系爭建物可知，其已依借貸之目的使用完畢，故亦因系爭存證信函送達而生終止借貸契約之效力。因被告拒不騰空返還系爭建物予原告，原告自得依民法第767條第1項前段規定請求被告自系爭建物遷出及騰空返還原告，並依同法第179條規定及不真正連帶法律關係，請求被告給付自113年5月31日起至原告提出114年10月27日民事訴之聲明變更暨準備㈤狀止之相當於租金之不當得利，共計228萬4,216元（計算式：系爭建物每月租金13萬3,333元/30日*514日=228萬4,216元）及至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告13萬3,333元等語。並聲明：㈠被告應自系爭建物遷出，並將該房屋騰空返還原告。㈡被告曾瓊瑤應給付原告228萬4,216元，及自113年5月31日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告13萬3,333元。㈢被告法威公司應給付原告228萬4,216元，及自113年5月31日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告13萬3,333元。㈣聲明第2、3項所命給付任一被告已為全部或一部給付者，他被告於已給付之範圍內，免給付義務。

二、被告則以：

㈠原告與被告法威公司於105年5月13日訂有租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自105年6月1日起至106年5月31日

止，每月租金1,000元，租期屆滿後被告法威公司繼續占有系爭建物使用，原告未曾為反對意思，依民法第451條規定，應認原告與被告法威公司就系爭建物成立不定期租賃契約關係，並以原告要求被告法威公司支付每月管理費做為租金。被告法威公司於113年6月20日收受113年6月19日存證信函，依民法第450條第3項規定，原告應於113年7月20日始得合法終止該租約，然原告於同年7月3日逕自破壞門禁、保全系統進入系爭建物，並於門口公告收回占有系爭建物，難認原告已合法終止租約。

㈡又原告同意將系爭建物借給被告使用，此經曾瓊慧於臺灣臺北地方檢察署113年度偵字第40181號竊盜案（下稱系爭竊盜案）之113年10月21日警詢筆錄中表示原告將系爭建物出借予被告法威公司使用，且自曾瓊慧以其擔任董事長之訴外人財團法人政慧發展社會福利慈善事業基金會（下稱政慧基金會）與訴外人成舍企業股份有限公司（下稱成舍公司）簽訂之工程承攬合約書記載「工程地點：法威國際顧問有限公司復興北路辦公室」、「本工程自104年10月24日起開工」內容，可知原告負責人曾瓊慧早於104年10月間即同意被告法威公司使用系爭建物，曾瓊慧並基於與被告曾瓊瑤之姊妹情誼，為被告支付系爭建物之大樓管理費，及同意被告法威公司將公司營業登記於系爭建物址，足認原告與被告間自104年10月間起就系爭建物存有默示之未定期限使用借貸契約。因系爭存證信函未表明終止使用借貸關係之法定或約定依據為何，難認原告已合法終止使用借貸契約。

㈢原告既未合法終止租賃契約或使用借貸契約，被告仍有占有使用系爭建物之權利，且無不當得利可言，原告請求被告騰空遷讓返還系爭建物及給付相當於租金之不當得利，均無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見卷二第119頁，並依據判決內容及證據調整文字）：

㈠原告為系爭建物所有權人，自104年11月5日起設址在系爭建

物。

㈡被告法威公司至今仍設址在系爭建物。

㈢原告寄發113年6月19日存證信函予被告法威公司，要求被告法威公司遷出系爭建物，被告法威公司於113年6月20日收受。

㈣原告自113年7月3日以破壞密碼鎖之方式進入系爭建物。

㈤系爭建物之裝潢費用係由政慧基金會匯款支付予裝潢業者成舍公司。

㈥系爭建物之大樓管理費，自106年6月至113年8月之88期管理費中，僅有111年11月至112年6月共8期為法威公司支付，111年6月、112年7月至12月、113年5月至9月，是由被告曾瓊瑤擔任負責人之愛自在社企有限公司（下稱愛自在公司）繳納（見卷一第353至386頁）。

㈦被告如原證4照片所示之物品迄今仍放在系爭建物內。

四、原告主張被告曾瓊瑤於113年4月10日前在系爭建物內為原告處理事務，原告因而允許被告曾瓊瑤將其設立之被告法威公司以系爭建物登記為營業地址，然兩造間就系爭建物並無租賃、借貸或其他契約存在，被告應自系爭建物遷出等情，惟此為被告所否認，辯稱與原告與被告法威公司就系爭建物有不定期限租賃關係，原告未合法終止租賃契約；原告另同意將系爭建物借給被告使用，兩造間就系爭建物存有使用借貸契約，原告未合法終止使用借貸契約等語，資為抗辯。是本院應審究者為：㈠原告與被告法威公司間是否就系爭建物自115年6月1日起有不定期限之租賃契約存在？原告是否已合法終止？㈡兩造間就系爭建物是否有使用借貸契約存在？原告是否已合法終止？㈢原告依民法第767條第1項前段，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還予原告，有無理由？㈣原告依民法第179條及不真正連帶法律關係請求被告給付占有使用系爭建物相當於租金之不當得利及利息，有無理由？茲分述如下：

㈠原告與被告法威公司間自115年6月1日起無不定期限之租賃

存在：

1.按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，此觀民事訴訟法第358條第1項規定即明。又印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此有利於己之事實負舉證責任。原告前於105年5月13日與被告法威公司簽立系爭租約，約定自105年6月1日起至106年5月31日止將系爭建物以每月租金1,000元出租予被告法威公司，有系爭租約附卷可憑（見卷一第93頁）。原告雖主張被告曾瓊瑤藉保管原告公司大小章之機會，盜蓋於系爭租約云云，惟證人即曾瓊慧之秘書洪詩淳於本院審理時固證稱：曾瓊慧本身是很多家公司的負責人，伊是幫曾瓊慧作秘書工作，處理很多家公司，曾瓊慧表示系爭辦公室是讓被告曾瓊瑤幫她處理政慧基金會及原告公司事務時在那裡辦公。伊112年到職時，沒有看過系爭租約，也沒有看到系爭契約上的章，在113年初，曾瓊慧有從政慧基金會把印章拿回來，在113年政慧基金會會議時，有跟陳小蓉確認過富威公司有無將系爭建物出租或出借，陳小蓉答稱沒有等語在卷（見卷二第18、19頁），然證人洪詩淳既於112年才到職，縱使其交接之檔案中欠缺系爭租約，非無可能因系爭租約簽立於數年前，而有遺失、漏未歸檔或被誤銷毀之可能；至於陳小蓉於LINE工作群組所述「復興辦公室-第一點-無出租、無租約也無租金」等語（見卷一第303頁），其真意係指系爭建物現在並無出租或是系爭租約從未存在，並不明確，自不得作為判斷之依據。系爭租約所蓋用原告公司大小章既為真正，縱為被告曾瓊瑤於113年年初之前所保管，惟原告係於113年9月提起本件訴訟，自無從認定系爭租約為被告曾瓊瑤臨訟所偽造，是以原告既未能舉證證明系爭租約上之原告大小章印文係遭被告曾瓊瑤所盜蓋，依上說明，自應推定系爭租約為真正，原告抗辯因其未親簽系爭租約，故系爭租約並非真正云云，即無可取。原告雖又主張系爭契約自105年6

月1日起至106年5月31日止之月租金僅有1,000元，並非使用收益系爭建物之對價，只是出借地址給被告法威公司之對價云云，惟系爭租約第7條其他特約事項第1項尚有約定「乙方（即被告法威公司）遷出時，如遺留傢俱雜物不搬者，視為廢棄物，任由甲方（即原告）處理。」（見卷一第93頁），倘原告僅有出借系爭建物地址供被告法威公司登記，應於系爭租約中約定被告法威公司於終止租約或租期屆滿時，應向主管機關辦理公司遷址登記，而非約定遺留動產之處理方式，則被告辯稱曾瓊慧基於與被告曾瓊瑤之姊妹情誼，同意被告曾瓊瑤藉其為曾瓊慧處理事務之便，由原告以低價出租系爭建物予被告曾瓊瑤成立之被告法威公司使用，並無違背常情，原告主張該租金僅是出借地址供被告法威公司設址之對價云云，即非可採。

2.次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固有明文。然所謂視為以不定期限繼續契約，係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續之而言。至契約之其他約定（如租金及其他條件），並未隨同變更，當一仍原約（最高法院70年度台上字第3528號、101年度台上字第412號判決意旨參照）。原告與被告法威公司間訂有自105年6月1日起至106年5月31日為期1年之系爭租約，業經本院論述如前，然被告辯稱於106年5月31日系爭租約到期後，原告要求被告法威公司支付每月管理費做為租金之支出一情，已難認原告同意以相同條件繼續契約，況自106年6月至113年8月之88期管理費中，僅有111年11月至112年6月共8期為被告法威公司支付，111年6月、112年7月至12月、113年5月至9月共12期為被告曾瓊瑤擔任負責人之愛自在公司繳納，其餘68期（計算式：88-8-12＝68）皆為原告繳納，自難認被告法威公司係以使用系爭建物而繳納房租之意，依上開說明已無適用民法第451條規定之餘地，是被告法威公司抗辯與原告間有不定期租賃關係存在，尚難憑採。

㈡原告與被告間有使用借貸契約存在，未經原告合法終止：

1.曾瓊慧前於113年10月21日因其遭被告曾瓊瑤告訴侵入住宅等系爭竊盜案件經警方調查時，稱系爭建物是原告所有，借給被告法威公司使用等語，有警詢筆錄附卷可稽（見卷一第357頁），且原告於本件訴訟中始終主張前曾委由被告曾瓊瑤處理原告事務，同意被告曾瓊瑤於105年6月將其所成立之被告法威公司登記在系爭建物地址，於被告曾瓊瑤處理原告事務之同時，利用系爭建物之辦公空間處理被告法威公司事務一情，並未提及被告自始即無權占有系爭建物，並有原告歷次書狀、被告法威公司經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可憑（見卷一第23、24頁）。而原告早於104年間即將系爭建物借予被告法威公司使用，此觀之同由曾瓊慧擔任董事長之政慧基金會與承攬人成舍公司於104年間簽訂之工程合約書其上記載專案名稱為「法威國際顧問有限公司復興北路辦公室」，及原告於113年6月19日存證信函表示「臺北市○○區○○○路00號6樓為富威公司所有，自104年間迄今均由法威國際顧問公司（下稱法威公司）所占有使用…」等語（見卷一第305至311、51、52頁）即明，原告既同意被告法威公司以系爭建物地址登記為公司址，並同意被告曾瓊瑤在系爭建物處理被告法威公司事務，足見兩造間已就系爭建物成立借貸契約，被告抗辯原告自104年起即與被告就系爭建物成立借貸契約一情屬實，縱使原告與被告法威公司曾訂有自105年6月1日起至106年5月31日為期1年之系爭租約，因租賃期間屆滿後，並未轉為不定期限租賃，業經本院敘明如前，惟原告於系爭租約屆滿後仍同意被告繼續使用系爭建物，則兩造間自106年6月1日起仍存有使用借貸契約迄今。

2.按「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。」、「借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物」，民法第470條第1項前段、第2項定有明文。所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成

某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。查原告同意被告法威公司登記並使用系爭建物時，並未表示借用至何時，是本件應屬未定期限之借貸契約，且既是借給被告曾瓊瑤經營被告法威公司使用，堪認借貸之目的是提供被告法威公司營業之所在地，非不能以被告法威公司存續期間定其使用期限。原告雖主張於113年5月14日會議中為終止之意思表示，請被告於113年5月31日前搬離，並以113年6月19日存證信函表示「無論法威公司主張係依何種法律關係占有上開房屋，均請貴律師代為終止，並請法威公司於函到三日內，自該址遷出，逾期未遷出，本公司將以所有權人身份，逕排除占有。」（見卷一第51、52頁），惟被告法威公司現無停業、歇業或解散，其使用目的仍存在，且被告曾瓊瑤亦於114年2月5日系爭竊盜案偵查中陳稱系爭建物「目前仍當教室使用中，辦公空間已遷走，因為113年6月初我有另外租辦公室」等語（見卷二第107頁），足見被告法威公司仍有經營之事實，因遭原告拒絕使用系爭建物始另行租屋營業，被告法威公司亦於114年10月14日在系爭建物外張貼聲明啟事表示有使用系爭建物之必要（見卷二第87頁），原告自無從依民法第470條第1項終止借貸契約。又原告亦未於113年6月19日存證信函中表示符合民法第472條各款之終止事由，自無民法第470條第2項規定之適用；原告既未能舉出其他事證證明已對被告表示終止使用借貸契約，則其主張系爭建物借貸關係業經終止，自屬無據。原告雖另主張已終止與被告曾瓊瑤間之委任關係，然被告法威公司既得基於使用借貸契約使用系爭建物，被告曾瓊瑤為經營被告法威公司借用系爭建物之目的仍存在，自得使用系爭建物。

㈢原告主張依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物，及依民法第179條規定及不真正連帶法律關係，請求被告給付占有使用系爭建物相當於租金之不當得利及利息，為無理由：

承前，系爭建物既存有未定期限之使用借貸契約，依其借貸之目的尚未使用完畢，又未經合法終止，借貸關係尚未消滅，被告仍有本於借貸目的即經營被告法威公司業務繼續使用系爭建物之權利，原告主張被告無權占有系爭建物請求返還，並請求給付相當於租金之不當得利及利息，顯無理由。

五、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空遷讓返還系爭建物，及依民法第179條規定及不真正連帶法律關係請求被告給付占有使用系爭建物相當於租金之不當得利及利息，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第八庭　　法　官　林芳華

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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　孫福麟