

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2531號

原告 楊尚勳
楊尚祐

前二人共同

訴訟代理人 陳怡彤律師

被告 鼎琳科技股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 簡令紘

0000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣26,000元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用除調解、撤回、減縮部分外，由被告負擔5/100，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣26,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但請求基礎事實同一者，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；民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴時，原列磊鉅企業股份有限公司（下稱磊鉅公司）、振智家國際企業有限公司（更名為：磊鉅新能源科技有限公司，下稱振智家公司）、臺北市公關業職業工會（下稱公關業工會）為被告，嗣於民國113年12月9日原告撤回對振智家公司、公關業工會之訴訟，已生撤回效力（見卷

01 第201頁），另與磊鉅公司同日當庭調解成立（見卷第210
02 頁）；其起訴聲明：(一)磊鉅公司應自臺北市○○區○○路
03 000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋騰
04 空返還予原告，以及將設立於系爭房屋之公司設立登記遷
05 出。(二)被告鼎琳科技股份有限公司（下稱被告或鼎琳公
06 司）、振智家公司、公關業工會應自系爭房屋遷出；鼎琳公
07 司與公關業工會應將設立於系爭房屋之公司設立登記遷出。
08 (三)磊鉅公司、鼎琳公司、振智家公司及公關業工會應給付原
09 告新臺幣（下同）573,320元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年4月25日起至
11 返還系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元。嗣經多次減
12 縮、變更，最終聲明如後述貳、一、所載，係基於同一基礎
13 事實所為之變更，均與法相符，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：伊等與磊鉅公司簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭
16 租約），約定伊等將系爭房屋出租予磊鉅公司，租期自110
17 年12月25日起至115年12月24日止，月租55,000元，押金11
18 萬元，約定每月25日前給付月租，磊鉅公司自112年4月起積
19 欠多期租金，伊等於112年8月28日、同年9月26日寄送存證
20 信函定期催告繳納租金無果，於113年4月23日以存證信函通
21 知終止租約，磊鉅公司仍繼續使用系爭房屋，本件起訴後磊
22 鉅公司始遷讓返還，並將公司登記遷出，伊等於審理中與磊
23 鉅公司成立調解，詎被告鼎琳公司未經伊等同意，將公司登
24 記於系爭房屋所在地址，無法律上原因而受有相當於租金之
25 利益，爰依民法第179條規定請求被告給付573,320元（自11
26 2年4月起至113年5月止，共計13月）等語。並聲明：(一)被告
27 應給付原告573,320元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：伊已於113年9月9日將公司地址遷出系爭房屋；
29 伊係隸屬磊鉅公司旗下之關係企業，磊鉅公司向原告租賃系
30 爭房屋，磊鉅公司並未登記該址，租賃本可登記1間公司，
31 磊鉅公司並未轉租予伊而獲利，原告早獲悉此事，因磊鉅公

01 司經營失利未如期繳納租金，原告始改口稱「未經其同意登
02 記」，伊並無不當得利情事，本件應回歸於磊鉅公司與原告
03 間之租金給付關係等語。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之
04 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
05 行。

06 三、本院之判斷：

07 (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
08 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人之物為
09 使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，
10 因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應
11 償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨參
12 照）。所謂相當於租金之利益，係因本質上並非合法契約下
13 所稱之租金，僅係因占有人使用收益之結果，形同占有人受
14 有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故
15 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
16 有使用時所應支出之租金為依據計算之。

17 (二)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、建物電傳資訊、
18 存證信函2份、系爭房屋實際拍攝照片、網頁資料、經濟部
19 商工登記公示資料查詢服務、113年4月23日存證信函暨送達
20 狀態紀錄等件為證（見卷第71-78、87-89、29-37、41-45
21 頁），又原告於本件審理中與磊鉅公司成立調解，有調解筆
22 錄在卷可憑（見卷第213頁），堪信為實。被告自112年2月6
23 日起迄至113年9月8日將公司登記於系爭房屋所在地址，有
24 公司變更登記表2份在卷可參（見卷第215-221頁），則原告
25 主張被告未經同意，將公司登記於系爭房屋所在地址，依一
26 般社會經驗，被告將公司所在地及營業稅籍登記於系爭房
27 屋，確實影響稅務機關對系爭房屋有無營業使用之事實認
28 定，且被告將受有免予繳付借址登記費用之利益，原告主張
29 被告無法律上原因，受有相當於租金之不當得利，應屬有
30 據。至被告抗辯其屬於磊鉅公司之關係企業云云，並提出其
31 法定代理人簡令紘為磊鉅公司資訊長之名片為證，然依其舉

01 證無從認定被告與磊鉅公司間為關係企業，其所辯並非可
02 採。本院審酌一般公司借址登記之每月費用約為2,000元
03 （見卷第223頁），原告請求112年4月起至113年5月止，期
04 間共計13個月，其得請求相當於租金之不當得利數額為26,0
05 00元（=2,000元/月×13月），逾此範圍之請求，難認有
06 據。另原告於審理時表明，如磊鉅公司依調解筆錄如數給付
07 573,320元，則不再向被告請求給付（見卷第202頁），故本
08 件原告如以調解筆錄對磊鉅公司為強制執行無效果時，應由
09 被告給付如主文第1項所示之26,000元，併予說明。

10 四、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告給付26,000
11 元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
12 予駁回。

13 五、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核
14 原告勝訴部分，因本院所命之給付未逾500,000元，故由本
15 院依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執
16 行；被告陳明願供擔保免為假執行，經核無不合，爰酌定相
17 當擔保金額併宣告之；至原告其餘之訴既經駁回，此部分假
18 執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
20 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件調解、撤
22 回、減縮聲明部分之裁判費應由原告自行負責，其餘部分則
23 由兩造按主文第3項所示分擔。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
25 民事第八庭 法官 張瓊華

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
30 書記官 邱美榕