

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1320號

原告 台翔企管顧問有限公司

法定代理人 逢廣美

訴訟代理人 成介之律師

被告 傳弘開發有限公司

法定代理人 鄭玉蓮

訴訟代理人 崔駿武律師

施拔臣律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年4月10日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號9樓之2  
房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告之實際負責人即訴  
外人鄭傳興前於民國113年10月間因急於尋覓新租屋地點，  
故與原告初步商議於113年11月1日起租賃系爭房屋5年、以  
現況交屋、每月租金新臺幣（下同）6萬7,000元等條件，經  
被告一再表示須立刻遷入，並於113年10月22日、10月28日  
先後交付2萬元、18萬1,000元之訂金後，原告遂允許被告先  
行入住；然被告經多次催告仍藉故拒絕協商，故兩造迄今仍  
未成立租賃契約，被告無權占有系爭房屋，並因此獲有相當  
於租金6萬7,000元之不當得利。爰依民法第767條第1項前  
段、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將  
系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應自113年12月1日至遷  
讓系爭房屋之日止，按月給付原告6萬7,000元；(三)願供擔保

01 請准宣告假執行。

02 二、被告則以：被告為尋找合適之辦公地點，遂與原告協商承租  
03 系爭房屋事宜，雙方並已就租賃標的物、租金等契約必要之  
04 點達成合意，被告並已交付訂金2萬元予原告；兩造嗣於113  
05 年10月28日再次確認上開租賃標的及租金內容，原告承諾於  
06 113年11月被告進駐裝修期間不會收取租金，並要求鄭傳興  
07 於原告製作之租賃契約上簽名，被告當場交付18萬1,000元  
08 予原告，與上開2萬元訂金合計，被告已給付原告2個月數額  
09 之押租金、113年12月份租金。雖原告嗣後拒不交還用已用  
10 印之租賃契約，甚至提出另一份租賃條件相異之契約，然無  
11 礙於兩造間就系爭房屋業已於113年10月間成立租賃關係，  
12 被告並持續繳納租金、大樓管理費。故被告本於兩造間之租  
13 賃契約占有系爭房屋，並非無權占有，亦非無法律上原因獲  
14 利等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均  
15 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執之事項（本院卷第93至94頁，並依判決論述方式  
17 略為文字修正）：

18 (一)原告為系爭房屋之所有人。

19 (二)被告現仍占有系爭房屋。

20 (三)兩造於113年10月間合意被告自同年11月1日起租賃系爭房屋  
21 5年。

22 (四)被告於113年10月22日交付2萬元予原告，又於同年月28日交  
23 付18萬1,000元予原告。

24 (五)被告於114年2月4日、同年3月5日、同年4月7日各匯款6萬  
25 7,000元予原告。

26 (六)系爭房屋113年11月至114年2月之管理費均為被告繳納。

27 (七)被證1之房屋租賃契約形式上真正不爭執，契約內容手寫字  
28 為原告法定代理人逢廣美書寫。

29 四、得心證之理由：

30 原告主張被告無權占有系爭房屋且獲有不當得利等節，為被  
31 告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)兩造間是否

01 有租賃關係存在？(二)原告請求被告遷讓系爭房屋及給付不當  
02 得利有無理由？茲分述如下：

03 (一)兩造間就系爭房屋有租賃關係存在：

04 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
05 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要  
06 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要  
07 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，  
08 民法第153條定有明文。次按稱租賃者，謂當事人約定，一  
09 方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第  
10 421條第1項定有明文；且租賃係以承租人有償使用、租賃物  
11 為特定物而需原物返還等特徵，與同為以債權契約方式取得  
12 他人之物用益權能之使用借貸、消費借貸契約相區別，足認  
13 租金及租賃物為租賃契約成立必要之點。

14 2.經查，兩造於113年10月間合意被告自同年11月1日起租賃系  
15 爭房屋5年，被告於同年10月間交付共20萬1,000元予原告，  
16 並於114年2至4月各匯款6萬7,000元予原告等情，為兩造所  
17 不爭執，業經認定如前；上開租賃期間及交付之款項，核與  
18 被告提出之房屋租賃契約第2、3、5條關於租賃期間、租  
19 金、保證金之記載及原告法定代理人逢廣美手寫文字皆相符  
20 (本院卷第51至55頁)；且被告實際支付系爭房屋大樓管理  
21 費乙情，亦與前開租賃契約第6條記載之內容吻合；原告於  
22 上揭期間內復未就被告持續交付款項、代原告支出管理費等  
23 舉止為反對之表示，足認兩造就租賃物、租金等租賃契約成  
24 立必要之點，均已臻於一致，且依兩造約定之契約內容履  
25 行，揆諸上述說明，兩造間之租賃契約應已成立生效。原告  
26 雖主張被告未與其協商及在租約上簽名，租賃契約應不成立  
27 云云(本院卷第10、92頁)；然契約之成立，除法律另有規  
28 定外，本不以雙方明示或書面要式為必要，兩造既已就租賃  
29 契約成立必要之點意思合致，即不因兩造間是否就租賃細項  
30 皆完成協商或是否存有經雙方簽署之契約明文，而影響契約  
31 之成立甚明。是以，原告前揭主張為無理由，被告辯稱兩造

01 間就系爭房屋有租賃關係存在乙節，應為可採。  
02 (二)原告請求被告遷讓系爭房屋及給付不當得利均無理由：  
03 準此，被告本於兩造間之租賃契約而占有使用系爭房屋，應  
04 屬有權占有，且其占有系爭房屋而獲有利益均有租賃契約之  
05 法律上原因，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被  
06 告騰空遷出系爭房屋後返還予原告，及依民法第179條規  
07 定，請求被告給付因占有系爭房屋獲得相當於租金之不當得  
08 利，均屬無據。

09 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，  
10 請求被告(一)將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及(二)自113年12  
11 月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告6萬7,000  
12 元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之  
13 聲請失所附麗，應併予駁回。

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

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日  
18 民事第三庭 法官 陳冠中

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日  
23 書記官 劉則顯