

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1544號

原告 林犁珠

訴訟代理人 蔡學誼律師
邱瑛琦律師

被告 成資國際股份有限公司

法定代理人 黃禎祥
訴訟代理人 蔡慧玲律師
陳欣彤律師
李宣佑律師

被告 亞洲奇蹟股份有限公司

法定代理人 賴怡妍

指定送達處所：高雄市○○區○○○街
○○號○○樓之0

被告 昀全球投資股份有限公司

法定代理人 安晨妤

被告 開店一二三網路科技股份有限公司

法定代理人 安晨妤

被告 黃仁智即郁仁診所

02 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月23日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○弄○號一
06 樓房屋騰空返還予原告。

07 被告成資國際股份有限公司、亞洲奇蹟股份有限公司應給付原告
08 新臺幣柒拾萬壹仟柒佰貳拾柒元，及自民國一百一十四年三月十
09 三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

10 被告成資國際股份有限公司、亞洲奇蹟股份有限公司應自民國一
11 百一十四年三月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月
12 給付原告新臺幣柒萬玖仟伍佰元。

13 原告其餘之訴駁回。

14 訴訟費用由被告負擔百分之七十，被告成資國際股份有限公司、
15 亞洲奇蹟股份有限公司負擔百分之二十四，餘由原告負擔。

16 本判決第一項於原告以新臺幣陸拾柒萬捌仟元為被告供擔保後，
17 得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零參萬貳仟伍佰零捌元為原告
18 預供擔保，得免為假執行。

19 本判決第二項於原告以新臺幣貳拾參萬肆仟元為被告成資國際股
20 份有限公司、亞洲奇蹟股份有限公司供擔保後，得假執行。但被
21 告成資國際股份有限公司、亞洲奇蹟股份有限公司如以新臺幣柒
22 拾萬壹仟柒佰貳拾柒為原告預供擔保，得免為假執行。

23 本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣貳萬陸仟伍佰元
24 為被告成資國際股份有限公司、亞洲奇蹟股份有限公司供擔保
25 後，得假執行。但被告成資國際股份有限公司、亞洲奇蹟股份有
26 限公司就各到期部分如以新臺幣柒萬玖仟伍佰元為原告預供擔
27 保，得免為假執行。

28 原告其餘假執行之聲請駁回。

29 事實及理由

30 壹、程序部分：

31 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基

01 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
02 定有明文。本件原告起訴時原以成資國際股份有限公司（下
03 稱成資公司）、亞洲奇蹟股份有限公司（下稱亞洲奇蹟公
04 司）為被告，請求成資公司、亞洲奇蹟公司返還門牌號碼臺
05 北市○○區○○路0段000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房
06 屋），及清償未付之租金。嗣於民國114年3月28日具狀追加
07 昀全球投資股份有限公司（下稱昀投資公司）、開店一二三
08 網路科技股份有限公司（下稱開店一二三公司）、黃仁智即
09 郁仁診所（下稱郁仁診所）為被告，並變更聲明為：「(一)被
10 告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告成資公司、亞洲奇蹟
11 公司應給付原告新臺幣（下同）860,727元，及自起訴狀繕
12 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告
13 成資公司、亞洲奇蹟公司應自114年3月1日起至騰空遷讓返
14 還系爭房屋之日止，按月給付原告79,500元。」（見本院卷
15 第63頁、第64頁），核原告上開所為之變更追加，與原告起
16 訴之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴
17 訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體
18 性，揆諸前揭規定，應予准許。

19 二、被告黃仁智即郁仁診所經合法通知，未於言詞辯論期日到
20 場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲
21 請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體部分：

23 一、原告起訴主張略以：被告成資公司、亞洲奇蹟公司於112年3
24 月3日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向原告
25 承租系爭房屋，約定租賃期限自112年3月3日起至117年3月2
26 日止，每月租金79,500元。詎被告成資公司、亞洲奇蹟公司
27 自承租日起即遲延繳納或短繳租金；且將系爭房屋違法轉租
28 予被告昀投資公司、開店一二三公司、郁仁診所，原告多次
29 催告被告成資公司、亞洲奇蹟公司支付積欠之租金未果，遂
30 113年9月18日寄發存證信函終止租約，並於113年9月19日送
31 達被告成資公司、亞洲奇蹟公司，被告仍無權占有系爭房

01 屋，原告自得依民法第767條第1項規定、系爭租約請求被告
02 返還系爭房屋，並支付自112年7月起至租約終止前積欠之租
03 金463,227元。又系爭租約終止後，被告迄未返還系爭房
04 屋，原告亦得依民法第179條規定，請求被告給付113年10月
05 1日起至114年2月26日止之相當於租金不當得利397,500元，
06 並自114年3月1日至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於
07 租金之不當得利79,500元等語，並聲明：(一)被告應將系爭房
08 屋騰空返還原告。(二)被告成資公司、亞洲奇蹟公司應給付原
09 告860,727元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息。(三)被告成資公司、亞洲奇蹟公司應自
11 114年3月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
12 原告79,500元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告之抗辯：

14 (一)被告成資公司則以：被告成資公司原與醫師共同經營診所，
15 其後因合作之被告亞洲奇蹟公司表示不願承租，未依約支付
16 租金，致被告成資公司未能如期承租。又被告成資公司另覓
17 得被告開店一二三公司經營之郁仁診所合作，並取得原告同
18 意被告開店一二三公司登記於系爭房屋，且被告郁仁診所僅
19 在系爭房屋懸掛招牌，並未營業使用，被告成資公司並未轉
20 租予被告的投資公司、郁仁診所等語，資為抗辯。

21 (二)被告亞洲奇蹟公司則以：因租金太高，已透過被告成資公司
22 表示終止系爭租約之意等語，資為抗辯。

23 (三)被告的投資公司、開店一二三公司則以：被告開店一二三公
24 司均有依約繳納租金予被告成資公司，不知被告成資公司為
25 何未支付租金予原告等語，資為抗辯。

26 (四)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、被告郁仁診所未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
29 明或陳述。

30 四、得心證之理由：

31 (一)按按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
02 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
03 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
04 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
05 約。民法第440條第1項、第2項分別定有明文。第按出租人
06 因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期
07 限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之
08 意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終
09 止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院
10 87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。經查，原告與被告
11 成資公司、亞洲奇蹟公司於112年3月3日簽立系爭租約，由
12 被告成資公司、亞洲奇蹟公司向原告承租系爭房屋，約定租
13 期自112年3月3日起至117年3月2日止，每月租金79,500元，
14 保證金159,000元等情，有公證書、系爭租約在卷可參（見
15 本院卷第13頁至第16頁）。又原告主張被告成資公司、亞洲
16 奇蹟公司未依約繳納租金，自112年7月至113年9月，共積欠
17 租金463,227元，業據其提出給付租金一覽表、原告存摺影
18 本為證（見本院卷第71頁、第72頁、第93頁至第100頁），
19 被告成資公司對積欠之租金數額亦不爭執（見本院卷第171
20 頁），則扣除保證金後，遲付之租金總額顯已逾二個月，原
21 告先於113年2月29日寄發中和郵局第138號存證信函催告被
22 告成資公司、亞洲奇蹟公司於113年3月10日前支付積欠之租
23 金，並表明如逾期未履行時，將終止租賃關係等語；原告繼
24 以113年7月15日中和郵局第442號、113年9月18日中和郵局
25 第567號存證信函再次催告被告成資公司、亞洲奇蹟公司清
26 償欠租，第567號存證信函已於113年9月19日送達被告成資
27 公司、亞洲奇蹟公司，此有上開存證信函、中華郵政掛號郵
28 件收件回執、傳真查詢國內各類掛號郵件查單可稽（本院卷
29 第19頁至第29頁、第73頁至第77頁），足認原告以前開存證
30 信函所為定期催告及逾期未給付即終止系爭租約之意思表
31 示，已達到被告成資公司、亞洲奇蹟公司而發生效力，系爭

01 租約業經原告合法終止而消滅。

02 (二)次承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
03 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
04 段、第767條第1項前段分別定有明文。系爭租約第11條約
05 定，乙方（即被告成資公司、亞洲奇蹟公司）應於租約期滿
06 或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方（即原告），不得藉
07 詞任何理由，繼續使用本租賃房屋。又租約終止後，出租人
08 除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人
09 為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有
10 之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801
11 號裁判參照）。查，被告成資公司與被告開店一二三公司合
12 作經營郁仁診所，此為被告成資公司所自承在卷；被告昀投
13 資公司、開店一二三公司就其仍占有系爭房屋乙節，亦未加
14 爭執，並參以原告提出系爭房屋照片（見本院卷第87頁至第
15 89頁），系爭房屋現作為郁仁診所專營長高諮詢、治療服務
16 之用，堪認系爭房屋迄今仍由被告成資公司、昀投資公司、
17 開店一二三公司、郁仁診所占有使用。被告成資公司雖抗辯
18 原告同意被告開店一二三公司得使用系爭房屋，並提出同意
19 書為佐（見本院卷第147頁），被告昀投資公司、開店一二
20 三公司另抗辯均有依約繳納租金予被告成資公司云云，惟觀
21 諸該同意書僅記載：「同意、授權黃禎祥……為成資國際股
22 份有限公司登記及負責簽約童顏樣診所開業所需文件」等
23 語，無從推認有何原告容許被告成資公司以外之人使用系爭
24 房屋之意。又按債權債務之主體應以締結契約之當事人為
25 準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享
26 有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債
27 之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於
28 債務人以外之人請求（最高法院18年上字第876號、17年上
29 字第906號判例要旨參照），則被告成資公司未經原告同
30 意，違反系爭租約第6條約定，將系爭房屋轉租予被告開店
31 一二三公司，渠等間之租賃契約僅有債權之效力，依債之相

01 對性原則，自不能拘束於原告，是被告的投資公司、開店一
02 二三公司有無按時給付租金予被告成資公司，與原告及被告
03 成資公司、亞洲奇蹟公司間之系爭租約無涉，被告的投資公
04 司、開店一二三公司亦不得以此對原告主張有權占有。被告
05 前開所辯，委無足採。準此，系爭租約業經原告終止而消
06 滅，被告成資公司、亞洲奇蹟公司即應返還系爭房屋，而被
07 告仍占有系爭房屋，自屬無權占有，原告依系爭租約及民法
08 第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋遷空返還予原
09 告，洵屬有據。

10 (三)復按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
11 有明文。另按債務已屆清償期者，儘先抵充，民法第322條
12 第1款亦有明定。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行
13 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
14 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高
15 法院87年度台上字第1631號判決參照）。查被告成資公司、
16 亞洲奇蹟公司於系爭租約存續期間未按期給付，迄至系爭租
17 約於113年9月19日終止時，共積欠租金463,227元，被告成
18 資公司就此數額並不爭執。而被告成資公司、亞洲奇蹟公司
19 向原告承租系爭房屋時已繳付押租保證金159,000元乙節，
20 有系爭租約可參，則被告成資公司、亞洲奇蹟公司已付之押
21 租保證金抵充先到期之租金債務，是原告依系爭租約，得請
22 求被告成資公司、亞洲奇蹟公司給付積欠之租金為304,227
23 元（計算式：463,227元－159,000元＝304,227元）。

24 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益，亦為民法第179條所明定。又依不當得利之法則請求
26 返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
27 為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人房
28 屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
29 法院72年度台上字第4012號判決、61年度台上字第1695號判
30 決意旨參照）。查系爭租約經原告於113年9月19日合法終
31 止，被告成資公司、亞洲奇蹟公司迄未返還系爭房屋等節，

01 業如前述，被告成資公司、亞洲奇蹟公司自受有相當於租金
02 之不當得利，致原告受有不能使用系爭房屋之損害；並審諸
03 系爭租約所約定之租金為每月79,500元，本院認以此數額為
04 被告成資公司、亞洲奇蹟公司使用系爭房屋所受之利益，並
05 為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。從
06 而，原告依不當得利之法律關係，請求被告成資公司、亞洲
07 奇蹟公司給付113年10月至114年2月共五個月期間之不當得
08 利397,500元（計算式：79,500元×5＝397,500元），及自11
09 4年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付79,500
10 元，核屬有據。

11 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
14 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
15 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
16 可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項
17 前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查系爭
18 租約載明每期租金應於每月3日前繳納，可知原告對被告成
19 資公司、亞洲奇蹟公司請求之租金債權，為有確定期限之給
20 付，依上開規定，應自每月租金清償期屆至之翌日起，負遲
21 延責任；另原告請求被告成資公司、亞洲奇蹟公司返還不當
22 得利397,500元，則屬給付無確定期限，被告成資公司、亞
23 洲奇蹟公司應於受催告時起負遲延責任。是原告就系爭租約
24 終止前已發生之租金債權304,227元、113年10月至114年2月
25 止之相當於租金之不當得利397,500元，合計701,727元，請
26 求加計自起訴狀繕本送達翌日即114年3月13日起（見本院卷
27 第43頁、第47頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
28 息，於法無違，應予准許。

29 五、綜上所述，原告依第767條第1項、第179條及系爭租約請
30 求：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告；(二)被告成資公
31 司、亞洲奇蹟公司應給付701,727元，及自114年3月13日起

01 至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告成資公司、亞洲
02 奇蹟公司應自114年3月1日至騰空返還系爭房屋之日止，按
03 月給付79,500元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
04 則無理由，應予駁回。又本件原告及被告成資公司、亞洲奇
05 蹟公司、昀投資公司、開店一二三公司分別陳明願供擔保，
06 聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法
07 律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；被告郁仁診所
08 部分則依職權酌定相當擔保金額，宣告准被告郁仁診所預供
09 擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其
10 依據，應予駁回。

11 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
12 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
13 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
14 併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
17 民事第八庭 法官 宣玉華

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
22 書記官 林怡秀