臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1024號

原　　告　宇鉉有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭美姬

訴訟代理人　陳奕安律師

　　黃念儂律師

被　　告　華威文教有限公司

000000000000000000

法定代理人　李廸才

被　　告　黃淑玲

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　許錫津律師

複代理人　　陳詩經律師（限閱卷）

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年9月7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：

㈠伊為坐落新竹市○○路00號建物（下稱系爭建物）所有人，將其中1樓（部分）、2樓（部分）、3樓至8樓（下稱系爭房屋）出租予被告華威文教有限公司（下稱華威公司）作為補習班之用，且由被告黃淑玲擔任連帶保證人，兩造並於民國113年12月20日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），確認租期自113年4月1日起至118年3月31日止，每月租金新臺幣（下同）45萬元。嗣華威公司於114年5月22日發函通知伊於114年6月30日提前終止系爭租約，即應騰空返還系爭房屋，並除去其於系爭房屋辦理之任何行政登記。然華威公司

因擬向主管機關辦理「華威文教有限公司附設新竹市私立華興文理短期補習班」（下稱華興補習班）之「遷址」登記，而不願準時除去於系爭房屋之華興補習班登記，伊乃於114年8月14日以臺北信維郵局2445號存證信函（下稱系爭2445號存證信函）催告被告將華興補習班登記自系爭房屋3至7樓遷出及給付違約金，被告未回應，伊再於114年8月22日以臺北信維郵局2540號存證信函（下稱系爭2540號存證信函）通知被告討論違約金與相當於租金之不當得利等問題，然華威公司遲至114年10月21日始註銷華興補習班登記，致伊自114年7月1日起至114年10月21日間無法出租系爭房屋予其他補習班業者。

㈡伊得向被告為如下請求：

1.華威公司為求華興補習班存續，於系爭租約終止後，仍故意將華興補習班登記留置於系爭房屋3至7樓內，以便辦理行政程序，核屬無法律上原因而獲得相當於租金之利益，致伊受有相當於租金之損害，伊自得依民法第179條規定，請求被告連帶給付自114年7月1日起至114年10月21日止計113日相當於租金之不當得利169萬5,000元【計算式：450,000元/30日*113日=1,695,000元】。

2.華威公司114年6月30日終止系爭租約，且遲至114年10月21日始註銷位於系爭房屋之華興補習班登記，依系爭租約第9條第4項「本租賃契約終止或租賃期滿未續約時，乙方（按：即華威公司）如未於5日內返還房屋，應給付自租約終止或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止，按租金兩倍計算之違約金（未滿一個月，以一個月計）予甲方（按：即原告）」、第8條第15項「乙方為履行本租賃契約，所覓請之連帶保證人黃淑玲，就乙方應履行之契約義務負連帶保證責任，並拋棄先訴抗辯權。」約定，被告應連帶給付伊違約金360萬元【計算式：450,000元*4月*2=3,600,000元】。

3.系爭2445號存證信函於114年8月15日送達被告，經21日之催告期後，被告仍不作為，伊方於114年9月30日本於所有權人

身分，另案提起遷出變更登記之訴並繳納裁判費1萬7,335元及支出律師書狀代撰費3萬元，嗣因被告華威公司註銷華興補習班登記而撤回該訴，經法院退回2/3裁判費，故依系爭租約第9條第1項「甲乙雙方應確實遵守本租賃契約，如有一方違反本契約之任何約定時，經他方定5日以上之期限催告，違約之一方仍未於限期內補正或改善完成者，他方得終止契約，並請求違約之賠償，如因此涉訟所繳納之訴訟費用、律師費用亦由違約方負擔」、第8條第15項約定，被告仍應連帶給付伊未退回之裁判費5,778元【計算式：17,335元/3＝5,778元】及已支出之律師書狀代撰費3萬元，合計3萬5,778元。

4.伊因本案訴訟支出律師費用，依系爭租約第9條第1項、第8條第15項所約定，被告應連帶給付伊10萬元。

㈢並聲明：1.被告應連帶給付原告543萬778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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告請求相當於租金價額之不當得利，並非黃淑鈴依系爭租約第10條連帶保證範圍；華威公司於系爭租約114年6月30日合意終止時，即已將系爭房屋騰空返還予原告，並已徵得原告同意延後4個月將華興補習班立案地址自系爭房屋3至7樓遷出，故迄114年10月21日註銷華興補習班登記日止，華威公司均未占用系爭房屋，亦非無法律上原因以系爭房屋3至7樓為華興補習班立案地址而受有不當得利；縱認華威公司受有不當得利，亦僅得自系爭2445號存證信函催告期滿翌日起算，且應以系爭房屋所在地新竹市之借址登記行情均價即每月1,100元計算。

㈡華威公司已於系爭租約114年6月30日合意終止時將系爭房屋騰空返還予原告，並無違反系爭租約第9條第4項「返還房屋」之約定，至於補習班立案登記地址遷移事項，與返還房屋有別，非系爭租約第9條第4項約定範圍；原告沒收押租金

101萬2,500元，已足彌補華威公司終止系爭租約可能受有損害，不得再主張可請求違約金；即令可主張，違約金數額亦應酌減至零。

㈢系爭租約第9條第4項為特別約定，適用順序先於系爭租約第9條第1項之概括約定，倘原告得依系爭租約第9條第4項為請求，即不得再依系爭租約第9條第1項重複請求；系爭2445號存證信函係引用系爭租約第8條第2項約定：「乙方於租約期滿時，應同時將第7條所包括之各式費用結清、檢附收據證明，並將公司登記及補習班登記等登記均遷出。」為據，主張華威公司經其定5日以上期限催告後未補正或改善完成，其得依系爭租約第9條第1項約定請求違約之賠償，然觀諸系爭租約第8條第2項係就租期屆滿時之情形約定，與本案乃提前終止租約者不同，原告主張華威公司有違反第9條第1項經催告改善而未改善，進而應負擔損害賠償之依據，難認有據；況系爭租約已於114年6月30日合意終止而失其效力，事後原告執已終止而失效之契約條款催告被告如何補正或改善，亦失所據等語置辯。

㈣並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第307、308頁，依製作判決書所需微幅調整文字）：

㈠原告為系爭建物之所有權人。

㈡兩造於113年12月20日簽訂系爭租約，約定由華威公司承租系爭房屋經營華興補習班，租期自113年4月1日起至118年3月31日止，每月租金45萬元，押租保證金135萬元，黃淑玲為華威公司就系爭租約負擔一切義務之連帶保證人，系爭租約並經臺灣新竹地方法院所屬民間公證人蕭宇軒事務所辦理113年度新院民公軒字1157號公證。

㈢系爭租約業於114年6月30日合意終止，系爭房屋並於同日由華威公司點交返還予原告，並由劉邦蔚受領。

㈣原告已沒收系爭租約押租保證金101萬2,500元，餘額33萬7,

500元則已退還華威公司。

㈤原告以114年8月14日系爭2445號存證信函、114年8月22日系爭2540號存證信函催告被告將華興補習班登記自系爭房屋3至7樓建物遷出，並給付違約金與相當於租金之不當得利；被告則於114年8月15日、25日收受上開存證信函。

㈥華興補習班於系爭建物之立案登記，已於114年10月21日經新竹市政府註銷。

四、得心證之理由：

㈠原告依民法第179條規定及系爭租約第8條第15項約定請求被告連帶給付相當於租金之不當得利，為無理由：

1.依民法第179條規定請求返還不當得利，必以無法律上原因受利益，致他人受損害為要件，此觀該條規定自明，是倘若受利益具有法律上原因，即無不當得利可言。次按當事人訂定不能歸類之非典型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他法律相關之規定。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責（最高法院109年度台上字第1021號判決意旨參照）。另按使用借貸未定期限者，應依借貸之目的使用完畢時返還之，民法第470條第1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。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上字第1952號民事判決參照）。

2.系爭租約業於114年6月30日合意終止，系爭房屋並於同日由華威公司點交返還予原告，並由劉邦蔚受領（見不爭執事項㈢），證人劉邦蔚即原告代表人之次子復於本院具結證稱：伊114年6月20日即已獲得同意代表原告同華興公司討論遷址事宜（見本院卷第403頁），是劉邦蔚有代理原告為意思表示之權限，可以認定。又證人陳志超即華興公司招生人員於本院具結證稱：114年6月中旬左右，劉邦蔚有約華興公司代

表人李廸才、黃淑鈴在台北會面，伊受李廸才代理出面，當時劉邦蔚提出是否可提前讓仲介開始帶看出租，伊與黃淑玲在現場也提出因為新班址立案遷址，有所延誤，可否延後遷址，當場雙方均同意對方提出的要求；伊有表示新竹市立案遷址程序比較複雜，可能還需要三到四個月的時間，劉邦蔚當場有表示同意，以不影響學生權益為主（見本院卷第387頁）；證人劉邦蔚則於本院具結證稱：114年6月20日下午4、5點左右，伊代表原告到台北與黃淑玲、陳志超見面，黃淑玲有向伊表示到新址尚在進行中，考慮要遷址，時間會超過6月30日，伊當時可以理解被告需要較長的時間，也不希望影響學生的權利，就同意給被告方便而沒有押具體的時間。伊對於陳志超稱遷址程序會超過3至4個月並無印象，認為遷址應該不會超過二個星期就可以完成（見本院卷第403、404頁）。互核陳志超、劉邦蔚之證詞，除就陳志超是否有提及遷址時間需3、4個月一節二人證詞有所出入外，其餘部分大體相符，劉邦蔚復明確表明當時並沒有為被告押具體的時間，足認兩造於系爭租約終止前另已合意成立契約（下稱系爭無名契約），約定系爭房屋3至7樓在華興補習班完成遷址登記前仍得做為其登記地址，並無就何時完成遷址登記約定確切期限，原告主張縱有容任被告以系爭房屋3至7樓作為華興補習班之登記地址，亦僅容任二週云云，並不可採。承此，迄114年10月21日即華興補習班於系爭建物之立案登記經新竹市政府註銷日止（見不爭執事項㈥），被告依照系爭無名契約，以系爭房屋3至7樓作為華興補習班之登記地址，非無法律上之原因，原告自不得依民法第179條請求華威公司給付相當於租金之不當得利，亦不得依系爭租約第8條第15項約定，請求黃淑玲就此部分金額同華威公司為連帶給付。

3.原告固主張其已以114年8月14日系爭2445號存證信函、114年8月22日系爭2540號存證信函催告被告將華興補習班登記自系爭房屋3至7樓建物遷出，並給付違約金與相當於租金之

不當得利；被告則於114年8月15日、25日收受上開存證信函（見不爭執事項㈥），是被告至遲仍應自催告期滿後將華興補習班登記遷出云云。惟查：

⑴系爭無名契約雖非就系爭房屋3至7樓自身為交付與返還之約定，而與民法第464條使用借貸契約之定義尚非完全相符，惟就無償提供系爭房屋3至7樓予被告做為華興補習班登記地址一節，則與使用借貸契約之性質相類，是系爭無名契約成立後，原告是否得請求被告將華興補習班登記遷出系爭房屋3至7樓，自應類推適用民法關於使用借貸之規定而定，倘類推適用之結果不符民法關於使用借貸之規定，原告即不得請求被告為遷出登記。

⑵兩造114年6月20日成立系爭無名契約之目的，本在確保系爭房屋3至7樓在華興補習班完成遷址登記前仍得做為其登記地址使用，如認在完成遷址登記前即得命華興補習班將其登記地址自系爭房屋3至7樓遷出，顯將妨害此契約目的之繼續，依照前揭說明，已難謂原告可類推適用民法第470條第1項規定請求被告將華興補習班登記地址遷出系爭房屋3至7樓。

⑶華威公司員工蔡麗真於114年6月19日前曾傳訊予黃淑玲表示華興房東劉家老二（即劉邦蔚）有打電話拜託我，他們說不會再租補教業者，可能考慮旅館業，希望能開方便讓仲介帶看（見本院卷第293頁），證人陳志超亦於本院具結證稱：114年6月中旬左右，劉邦蔚有提出是否可提前讓仲介開始帶看出租（見本院卷第387頁），兼衡證人劉邦蔚於本院具結證稱：系爭房屋從87年起即開始作為補習班使用，87年至98年7月間係其父親自營，98年8月起即出租予他人經營補習班（見本院卷第403頁），堪認原告就系爭房屋有豐富的出租經驗，且在兩造114年6月20日合意成立系爭無名契約前，即已打算將系爭房屋繼續出租營利，則縱認繼續提供系爭房屋3至7樓予華興補習班作為登記地址將有礙於原告出租系爭房屋，亦非原告於兩造114年6月20日合意成立系爭無名契約前所不能預見，此外復未見被告有違反系爭無名契約約定而使

用系爭房屋3至7樓，或未經原告同意允許第三人使用系爭房屋3至7樓，或怠於注意致系爭房屋3至7樓毀損或有毀損之虞，或被告法人格消滅之情事，原告自亦不得類推適用民法第472條規定提前終止系爭無名契約，進而請求被告將華興補習班登記地址自系爭房屋3至7樓遷出。

⑷原告以前揭存證信函催告被告為遷出登記，既與民法關於使用借貸之規定不符，被告自無應原告請求為遷出登記之義務，更無須就終止系爭租約後至遷出登記前以系爭房屋3至7樓作為華興補習班登記地址之期日，連帶給付原告相當於租金之不當得利。

㈡原告依系爭租約第9條第4項、第8條第15項約定請求被告連帶給付違約金，為無理由：

1.按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎（最高法院112年度台上字第2227號民事判決參照）。另按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號民事判決參照）。

2.系爭租約為房屋租賃契約書，租賃標的為系爭房屋（見本院卷第41頁），依照前揭判決意旨，華威公司移轉系爭房屋予原告占有而喪失對系爭房屋事實上管領力時，即屬返還租賃物；又自系爭租約第4條第3項約定：「甲方應於本租賃契約屆滿或租賃關係終止，且乙方交還標的物並對甲方履行本租約所述一切義務時，無息將押租保證金返還乙方」、第8條第10項約定：「乙方承租本租賃標的物係為經營短期補習班

之用，惟關於申請設立登記等法定應備事項，概由乙方自行負責，與甲方無涉。」（見本院卷第42、43頁），可見兩造已明確約定原告應給付及華威公司應返還之租賃標的物，僅限於系爭房屋，至若為華興補習班於系爭房屋3至7樓登記設址，既非原告依租賃契約應提供華威公司之租賃標的，亦非華威公司於租約終止時所應交還之標的物；兼衡系爭租約終止後華威公司仍占有系爭房屋不還，或單純未將華威補習班登記地址遷出系爭房屋3至7樓，二者對原告所致損害差別巨大，且系爭租約第9條第1項、第4項分別明文約定：「甲乙雙方應切實遵守本租賃契約，如有一方違反本契約之任何約定時，經他方定5日以上之期限催告，違約之一方仍未於限期內補正或改善完成者，他方得終止契約，並請求違約之賠償，如因此涉訟所繳納之訴訟費用、律師費用亦由違約方負擔。」、「本租賃契約終止或租賃期滿未續約時，乙方如未於5日內返還房屋，應給付自租約終止或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止，按租金兩倍計算之違約金（未滿一個月，以一個月計）予甲方」，已就違反系爭租約一般約定及未遵期返還系爭房屋二種不同之情況明確區分違約之效果，則依系爭租約之文義、論理、當事人立約真意、訂約當時及過去之事實、交易上之習慣等一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤觀察，系爭租約第9條第4項所謂返還房屋，僅指華威公司移轉系爭房屋予原告占有，並不包括將華威補習班登記地址遷出系爭房屋3至7樓。

3.系爭租約業於114年6月30日合意終止，系爭房屋並於同日由華威公司點交返還予原告，並由劉邦蔚受領（見不爭執事項㈢），足認華威公司早於114年6月30日即已符合系爭租約第9條第4項約定返還房屋，原告主張被告未將華威補習班登記地址遷出系爭房屋即係未依系爭租約第9條第4項約定返還房屋云云，並不可採；則其依系爭租約第9條第4項約定請求華威公司給付違約金，並依系爭租約第8條第15項約定請求黃

淑玲就此部分金額同華威公司為連帶給付，亦屬無據，應予駁回。

㈢原告依系爭租約第9條第1項、第8條第15項約定請求被告連帶給付前案已繳訴訟費、律師費，及本案訴訟委任訴訟代理人之律師費，均無理由：

系爭租約第8條第2項固有約定：「乙方於租約期滿時，應同時將第7條所包括之各式費用結清、檢附收據證明，並將公司登記及補習班登記等登記均遷出。」（見本院卷第43頁），惟兩造於114年6月20日成立系爭無名契約，約定系爭房屋3至7樓在華興補習班完成遷址登記前仍得做為其登記地址，並於114年6月30日合意終止系爭租約，均經本院認定如前，足認在系爭無名契約存續期間，兩造已合意排除系爭租約第8條第2項有關於遷出補習班登記部分之適用。又原告以114年8月14日系爭2445號存證信函、114年8月22日系爭2540號存證信函催告被告將華興補習班登記自系爭房屋3至7樓遷出，與民法第470條第1項、第472條規定意旨不符，無從類推適用，亦經本院認定如前，則迄114年10月21日即華興補習班於系爭建物之立案登記經新竹市政府註銷日止（見不爭執事項㈥），系爭無名契約均存續中，華威公司未違反系爭租約第8條第2項約定，則原告以華威公司違反系爭租約第8條第2項約定未將補習班登記遷出系爭房屋3至7樓為前提，主張華威公司經其定期催告而未補正改善，應依系爭租約第9條第1項給付前案已繳訴訟費、律師費及本案委任訴訟代理人之律師費，並依系爭租約第8條第15項約定請求黃淑玲就此部分金額同華威公司為連帶給付，均無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定及系爭租約第8條第15項約定請求被告連帶給付相當於租金之不當得利169萬5,000元；依系爭租約第9條第4項、第8條第15項約定請求被告連帶給付違約金360萬元；依系爭租約第9條第1項、第8條第15項約定請求被告連帶給付前案已繳訴訟費5,778元、律師費3萬元，及本案訴訟委任訴訟代理人之律師費10萬元，暨上開

金額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，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請亦失所附麗，併應駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第六庭　　法　官　檀林詩涵

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　　9　　月　　30　　日

書記官　黃文芳