臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2744號

原　　告　蔡健夫即宥成企業社
000000000000000000
訴訟代理人　吳鴻洲
　　丁榮聰律師
　　許文懷律師
被　　告　美食達人股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳銘隆
訴訟代理人　林建宏
　　楊令仰
　　李紹榳
被　　告　王配珍
000000000000000000
訴訟代理人　陳德正律師
被　　告　泉琢行

法定代理人　王配珍
000000000000000000
上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月23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、本件被告泉琢行未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告王配珍所經營之泉琢行，自民國107年8月1日起，即無權占用伊所有坐落於桃園市○○區○○段000地

號土地上，門牌號碼桃園市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）當中，如附圖所示紅色斜線區域（面積78平方公尺，下稱系爭標的），作為加盟被告美食達人股份有限公司（下稱美食公司）以經營85度C咖啡店所用，雖伊曾於105年6月1日起至111年12月31日期間，以每月新臺幣（下同）50餘萬元，將系爭房屋出租予王配珍之配偶即訴外人陳俊霖（下稱系爭租約甲），而王配珍雖抗辯陳俊霖分別於105年6月1日至111年12月31日、106年11月15日至109年11月14日等期間，以每月分別18萬元、17萬元之租金，將系爭標的轉租予泉琢行使用（下分別稱系爭租約乙、系爭租約丙），然伊所獨資經營之宥成企業社另於107年1月1日至111年12月31日期間，將系爭房屋以每月50餘萬元出租予訴外人品萌有限公司（下稱品萌公司），雙方並於107年1月18日簽立租約（下稱系爭租約丁），而系爭租約丁乃陳俊霖代理品萌公司所簽立，顯見伊與陳俊霖就系爭租約甲，已於107年1月18日合意終止，則被告自不得以系爭租約乙、系爭租約丙主張合法轉租而得占有系爭標的之權利。是以每月得免除支付17萬元租金計算，泉琢行自107年8月1日起至108年8月1日止，獲有221萬元之不當得利，並應自108年9月1日起至遷讓返還系爭標的之日止，按月給付原告17萬元；而王配珍為系爭標的之占有人，美食公司客觀上亦共同無權占有系爭標的，自應與泉琢行同負責任，爰依民法第767條第1項、第184條第1項、第179條等法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：

㈠被告應將系爭標的騰空遷讓返還予原告。

㈡被告應連帶給付原告221萬元，及其中70萬元自108年1月18日起，其中151萬元自109年8月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年9月1日起至遷讓返還系爭標的之日止，按月給付原告17萬元。

㈢美食公司應給付原告221萬元，及其中70萬元自108年1月18日起，其中151萬元自109年8月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年9月1日起至遷讓返還系

爭標的之日止，按月給付原告17萬元。

㈣王配珍應給付原告221萬元，及其中70萬元自108年1月18日起，其中151萬元自109年8月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年9月1日起至遷讓返還系爭標的之日止，按月給付原告17萬元。

㈤泉琢行應給付原告221萬元，及自111年2月24日訴之追加暨準備（四）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年9月1日起至遷讓返還系爭標的之日止，按月給付原告17萬元。

㈥前三項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。

㈦願供擔保請准宣告假執行。

三、被告部分：

㈠美食公司則以：伊開放參與之業者加盟，泉琢行於加盟前，業已向伊提出系爭租約丙，作為營業門市合法使用之證明，伊已盡相當之注意義務；再者，泉琢行於加盟期間，伊從未授權泉琢行或王配珍以伊之名義為法律行為，且伊對於系爭標的並無使用收益之權限，自無不當得利可言；另原告未就其所述每月受有租金損害之數額舉證以實其說，亦有不當等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡王配珍則以：系爭租約甲已約定陳俊霖得將系爭房屋之全部或一部轉租予他人，是泉琢行嗣向陳俊霖以系爭租約乙、系爭租約丙，轉租得使用系爭標的之權利，應屬有法律上依據，另原告所主張每月受有之租金損失數額過高，乖離一般市場行請等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈢泉琢行未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、查王配珍所經營之泉琢行為美食公司之加盟店，於系爭標的處經營85度C咖啡店營業，原告與陳俊霖於105年6月1日起至111年12月31日期間，就系爭房屋成立系爭租約甲，陳俊霖

於105年6月1日至111年12月31日、106年11月15日至109年11月14日等期間，將系爭標的出租予泉琢行使用，並簽立系爭租約乙、系爭租約丙，原告獨資之宥成企業社於107年1月1日至111年12月31日期間，將系爭房屋出租予品萌公司，並簽立系爭租約丁等情，有現場營業照片、系爭租約甲、系爭租約乙、系爭租約丙、系爭租約丁等件，在卷可稽（見本院卷一第271-276、301-314、355-357頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

㈠按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人，民法第443條第1項定有明文；次按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項亦有明訂。

㈡經查，觀諸系爭租約甲第6條第3項約定：「乙方（即陳俊霖）得將租賃標的物（即系爭房屋）之全部或一部轉租、出借…其與轉租承租人等之糾紛，均由乙方負責處理，與甲方（即原告）無涉」等語（見本院卷一第105頁），足見原告將系爭房屋出租予陳俊霖時，係約定其得將之轉租予他人使用，則陳俊霖嗣與泉琢行訂立系爭租約乙、系爭租約丙，將系爭標的轉租予泉琢行使用，即無違反系爭租約甲之約定，且系爭租約乙、系爭租約丙之承租期間，均於系爭租約甲所約定之租期當中，是泉琢行得合法占有系爭標的之法律上權利，即為系爭租約乙、系爭租約丙，首堪認定。雖原告主張系爭租約甲，因系爭租約丁之締結而合意終止，故被告不得以系爭租約乙、系爭租約丙作為合法占有之依據云云，然參以系爭租約丁，乃陳俊霖代理品萌公司與原告就系爭房屋締結之租賃契約（見本院卷一第191-195頁），揆諸上開規定，陳俊霖代理品萌公司簽立租約之法律效果，直接對本人即品萌公司發生效力，而與代理人陳俊霖無關，則原告僅以系爭租約丁之締結，即稱其與陳俊霖有合意終止系爭租約甲之合意云云，本屬速斷，況且依原告所自承，陳俊霖關於系

爭租約甲之租金自106年12月以後就沒有支付，106年12月以前亦有積欠租金之情形等語（見本院卷二第14頁），顯見陳俊霖就系爭租約甲之欠租情形，與系爭租約丁是否締結一事，毫無關連（蓋系爭租約丁所示之租期前、後，陳俊霖均有積欠系爭租約甲所約定之租金情形），亦無從單以陳俊霖未繼續繳納系爭租約甲之租金，即推認其有與原告終止系爭租約甲之合意。而本院於審理時，已曉諭原告聲請傳喚陳俊霖到庭，以明其代理品萌公司簽立系爭租約丁時，有無與原告終止系爭租約甲之真意，然為原告所拒絕（見本院卷二第79頁），是依卷內資料，顯無從證明原告與陳俊霖已合意終止系爭租約甲，至為明確。

㈢至原告雖援引本院另案110年度訴字第996號判決，作為其與陳俊霖已合意終止系爭租約甲之依據，然該案件之當事人為原告及訴外人王睦琦（見本院卷二第88-94頁判決書），與陳俊霖及本件被告，均無關係，況且本院就本件兩造間之爭議本有獨立判斷權限，自不受他案所拘束，附此敘明。

㈣從而，泉琢行得占有系爭標的，係因系爭租約乙、系爭租約丙此一法律上原因始然，是被告均無不當得利或侵害原告權利之行為，則本件原告請求被告應將系爭標的騰空返還，並給付相當租金不當得利，於法無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第184條第1項、第179條等法律關係提起本件訴訟，請求被告將系爭標的騰空後遷讓返還予原告，另請求被告給付給付相當租金不當得利暨遲延利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不逐一論列，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　　111　　年　　5　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　廖子涵

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　111　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　李慧慧