

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2037號

原告 永秀高盛投資有限公司

法定代理人 李詩烈

訴訟代理人 陳建昌律師

被告 莎芭美容工作坊

法定代理人 任惠櫻

被告 李詩淵

共同

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

許淑玲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告莎芭美容工作坊應將如附表所示之房屋騰空後遷讓返還予原告。

二、被告莎芭美容工作坊應給付原告新臺幣181萬7,500元，及自民國112年6月8日起至騰空返還如附表所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣7萬5,000元。

三、被告李詩淵應給付原告新臺幣37萬5,000元，及自民國111年12月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項、第二項前段及第二項後段到期部分，於原告分別以新臺幣43萬8,300元、新臺幣60萬5,833元、新臺幣2萬5,000元為被告莎芭美容工作坊擔保後得假執行。但被告莎芭美容工作坊如分別以新臺幣131萬4,900元、新臺幣181萬7,500元、新臺幣7萬5,000元為原告預供擔保，得免為假

01 執行。

02 七、本判決第三項，於原告以新臺幣12萬5,000元為被告李詩淵  
03 供擔保後，得假執行。但被告李詩淵如以新臺幣37萬5,000  
04 元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告主張：伊公司前任負責人即被告李詩淵，於民國109年1  
08 月1日將如附表編號1、2所示房屋（下合稱系爭房屋），於1  
09 09年1月1日至118年12月31日期間，以每月租金分別為新臺  
10 幣（下同）6萬元、1萬5,000元（共7萬5,000元）之價格出  
11 租予被告莎芭美容工作坊（下爭系爭租約），李詩淵嗣於10  
12 9年4月21日經解任董事長職務、改由李詩烈接任新任董事  
13 長，伊公司並多次寄發存證信函予莎芭美容工作坊，請其將  
14 系爭房屋租金匯款至伊公司，否則不生清償效力，然莎芭美  
15 容工作坊竟置之不理，自109年6月起迄未給付租金，經伊多  
16 次催繳租金未果，遂於111年7月7日向莎芭美容工作坊終止  
17 系爭租約，爰依系爭租約、民法第767條第1項、第179條之  
18 法律關係，請求莎芭美容工作坊返還系爭房屋，並給付給付  
19 109年6月至111年7月7日期間積欠租金181萬7,500元，暨自1  
20 12年6月8日起按月給付無權占有系爭房屋之相當租金不當得  
21 利7萬5,000元；另李詩淵所收取莎芭美容工作坊所給付109  
22 年1月至109年5月租金共計37萬5,000元，並未繳回伊公司，  
23 爰依民法第541條、第542條之法律關係，請求李詩淵返還因  
24 處理委任事物所收取之此筆款項等語。並聲明：(一)被告莎芭  
25 美容工作坊應將系爭房屋騰空後返還予原告。(二)被告莎芭美  
26 容工作坊應給付原告181萬7,500元，及自112年6月8日起至  
27 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告7萬5,000元。(三)被  
28 告李詩淵應給付原告37萬5,000元，及自109年6月1日起至清  
29 償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告  
30 假執行。

31 二、被告則以：原告公司存有經營權爭議，莎芭美容工作坊遂將

01 系爭租約109年1月至111年7月之租金給付予李詩淵，若認李  
02 詩淵並無收取前開租金之權利，然李詩淵於任職原告公司負  
03 責人期間，曾借貸229萬669元之款項予原告公司繳納107-10  
04 8年度稅款，李詩淵已將其中181萬7,500元債權讓與莎芭美  
05 容工作坊，於本件原告請求之積欠租金數額中主張抵銷，李  
06 詩淵亦得將其中37萬5,000元債權於本件原告請求未返還委  
07 任款項中主張抵銷，是本件原告所請均無理由等語，資為抗  
08 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假  
09 執行。

### 10 三、得心證之理由：

11 (一)查原告主張其公司時任負責人李詩淵，於109年1月1日就其  
12 所有之系爭房屋與莎芭美容工作坊成立系爭租約一節，業據  
13 其提建物謄本、出租約影本在卷可稽（見桃簡卷第13-16、3  
14 1-34頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

#### 15 (二)系爭租約業經原告合法終止

16 1. 按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延  
17 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
18 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋  
19 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規  
20 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，  
21 民法第439 條前段、第440 條第1 項、第2 項前段、第450  
22 條第1 項、第455 條前段分別定有明文。次按無權占有他人  
23 之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，  
24 故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範  
25 圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294 號  
26 判決參照）。

27 2. 經查，被告雖辯稱原告公司存有經營權爭議，故將系爭租約  
28 111年7月以前之租金給付予時任負責人李詩淵云云（見本院  
29 卷第74頁），然原告公司之前負責人李詩淵已於109年4月21  
30 日經解任董事長職務，並於109年5月22日變更登記負責人為  
31 李詩烈一節，有公司變更登記表可參（見桃簡卷第35頁），

01 且經原告公司多次以存證信函告知莎芭美容工作坊關於其公  
02 司負責人已變更，莎芭美容工作坊應將系爭租約租金給付至  
03 原告公司所屬銀行帳號等情（見桃簡卷第39-60頁），依照  
04 公司法第12條關於公司登記事項規定，莎芭美容工作坊只需  
05 將租金給付予原告公司或登記現任負責人，此法律行為即受  
06 公司登記事項外觀之保護，竟捨此不為，而仍將租金給付予  
07 無受領權利之原告公司前任負責人李詩淵（見民法第309條  
08 第1項），顯不生債務清償之效力至明，莎芭美容工作坊既  
09 於109年6月至111年7月7日期間，均未依約給付原告租金，  
10 遲付租金總額已達2 個月，經原告以前開存證信函催告後，  
11 莎芭美容工作坊仍未為給付，則原告於111年7月7日另以存  
12 證信函對莎芭美容工作坊為終止系爭租約之意思表示（見桃  
13 簡卷第61-63頁），於法自無不合。是原告請求莎芭美容工  
14 作坊給付109年6月至111年7月7日期間之未付租金181萬7,50  
15 0元，應屬有據；另系爭租約業經原告合法終止後，莎芭美  
16 容工作坊自負有返還租賃物之義務，則原告請求莎芭美容工  
17 作坊應將系爭房屋騰空後遷讓返還予原告，亦為有據。

- 18 3. 次查，系爭租約已於111年7月7日經原告合法終止，已如前  
19 述，則莎芭美容工作坊自該時起即喪失使用系爭房屋之法律  
20 上原因，惟仍繼續使用系爭房屋，而獲有相當於每月租金7  
21 萬5,000元之利益，並造成原告受有相當於該租金損害，故  
22 原告另請求莎芭美容工作坊應自112年6月8日起（莎芭美容  
23 工作坊關於111年7月至112年5月租金業已給付予原告）至遷  
24 讓返還系爭房屋之日止，按月給付其所受相當於租金7萬5,0  
25 00元之利益，亦得准許。

26 (三)李詩淵應返還109年1月至109年5月所收租金

- 27 1. 按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應  
28 交付於委任人，民法第541條定有明文。經查，李詩淵於擔  
29 任原告公司負責人之109年1月至109年5月期間，曾收受莎芭  
30 美容工作坊所給付之租金共計37萬5,000元一節，為被告所  
31 自承（見訴字卷第117頁），核屬接受原告公司委任處理事

01 務所收取之金錢，則原告請求李詩淵返還此筆款項，亦屬有  
02 據。

- 03 2. 另關於原告對於李詩淵受任處理事務所得金錢返還請求權，  
04 核屬未定期限之債務，則關於此部分之遲延利息，即應以起  
05 訴狀繕本送達翌日之111年12月14日（見訴字卷第19頁送達  
06 回證）開始計算，而與原告所指109年1月至109年5月關於系  
07 爭租約租金給付期限無關，原告此部分所述，容有誤會，附  
08 此敘明。

09 (四)被告所為抵銷抗辯均屬無據

- 10 1. 按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所  
11 有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還  
12 之契約，民法第474 條第1 項規定甚明，是以消費借貸為要  
13 物契約，因金錢或其他代替物之交付而生效力，交付之事實  
14 如有爭執，應由主張已為交付之貸與人負舉證責任（最高法  
15 院69年台上字第4146號判決意旨參照）。

- 16 2. 經查，李詩淵辯稱其借貸229萬669元之款項予原告公司繳納  
17 107-108年度稅款，並將其中181萬7,500元債權讓與莎芭美  
18 容工作坊等情，雖據其提出匯款證明為憑（見臺灣桃園地方  
19 檢察署109年度偵字第000-000頁），然前開文件至多僅能證  
20 明李詩淵有以自己帳戶內金錢為原告公司代繳稅款項之舉，  
21 然金錢支出之原因關係多端，或為出借款項、或為清償債  
22 務、或為贈與，不一而足，經本院曉諭被告就李詩淵與原告  
23 間存有消費借貸合意一節舉證以實其說，然迄未能提出任何  
24 證據供本院審酌，則被告主張李詩淵對原告公司存有消費借  
25 貸債權而得於本件主張抵銷，實乏所憑，不得准許。

26 四、綜上所述，被告於本件所提之抵銷抗辯債權，不能證明確實  
27 存在，則原告依系爭租約、民法第179條、第541條之法律關  
28 係提起本件訴訟，請求被告給付如主文第1-3項所示，為有  
29 理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回

30 五、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核  
31 勝訴部分合於法律規定，爰分別酌定相當金額准許之。至原

告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 7 月 4 日  
民事第一庭 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 112 年 7 月 5 日  
書記官 賴棠好

附表：

| 編號 | 門牌號碼                 | 建物總面積                |
|----|----------------------|----------------------|
| 1  | 桃園市○○區○○街000號1、2樓房屋  | 305.61m <sup>2</sup> |
| 2  | 桃園市○○區○○○街000號4樓之1房屋 | 100.15m <sup>2</sup> |