

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度壩簡字第725號

原告 曾淑華

訴訟代理人 蘇明淵律師

複代理人 李怡娟

被告 曾寒怡

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年2月12日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○號1樓前半段房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國107年6月12日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）18,000元。
- 三、訴訟費用11,593元由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以1,066,400元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項之各到期部分均得假執行。但被告如就各到期部分以18,000元為原告預供擔保，均得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴時原聲明為：「（一）被告應將桃園市○○區○○路○○號1樓全部騰空遷讓返還原告。（二）被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利新臺幣（下同）9,000元。」；嗣於民國107年8月29日審理時，更正訴之聲明為：（一）被告應將坐落桃園市○○區○○路○○號1樓前半段之房屋騰空遷讓返還原告；（二）被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利18,000元（見本院卷第107頁）。核其上開訴之變更及擴張，均本於原主張內容之同一事實，與原請求基礎之訴訟資料、證據資料均得相互援用，堪認屬請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定

，原告所為訴之變更追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告於106年4月17日因公司營業需要，向訴外人戴興賢承租所有坐落桃園市○○區○○路○○號1樓前半段房屋（下稱系爭房屋），約定租金為18,000元，租期自106年5月1日起至109年4月30日止，作為辦公室及營業空間使用，並裝設有監視器。嗣於107年2月27日經訴外人戴興賢同意原告將系爭房屋之一半分租予被告，租金9,000元，兩人約定分攤網路費362元，租期107年4月1日起至109年3月31日止（下稱系爭租約）。惟於系爭租約上並未文字載明使用範圍，合先敘明。

（二）然被告嗣後竟向原告主張系爭租約所約定之使用範圍為桃園市○○區○○路○○號1樓，即原告係將系爭房屋之全部轉租予被告，並表示原告無權裝設監視器；進而將系爭房屋以包場方式對外營業，致原告無法隨時至系爭房屋辦公使用；並於107年5月18日、19日兩度拔除原告所裝設監視器之電源；復於107年5月24日拒絕原告進入系爭房屋，甚至對原告提起刑事告訴。

（三）被告上開行為，顯已違反系爭租約第14條之約定及民法第438條第2項之規定，是原告乃於107年6月4日以存證信函通知被告終止系爭租約，被告並於107年6月11日收受上開存證信函。是系爭租約當於107年6月11日終止。又系爭租約既已終止，被告自應返還系爭房屋，惟其仍繼續占有使用系爭房屋，致原告無法入內使用，被告自受有占有系爭房屋之相當於租金之不當得利。為此，爰依系爭租約第14條、民法第438條第2項及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後聲明所示。

二、被告則以：

（一）被告係向原告承租桃園市○○區○○路○○號店面一樓前半段之系爭房屋全部，作為兩造租賃契約之標的範圍，

原告並非分租一部（即一部轉租）予被告：

- 1、依照原告所提出之原證2所示租賃契約書第1條之約定，並未記載租賃物所在地址與範圍，且系爭房屋之內部空間，並無法區分為「一部」或「他部」，且就系爭房屋之租賃範圍，兩造亦無一部出租或分租之特別約定。可證原告係將系爭房屋「全部出租」予被告經營咖啡廳。
- 2、原告與證人即系爭房屋之原房東戴興賢所簽訂之原證1之租賃契約，既已約定原告向證人戴興賢承租範圍為桃園市○○區○○路○○號店面一樓前段即系爭房屋，且租約期限為3年，即自106年5月1日至109年4月30日屆滿；將上開租約對照系爭租約之租賃期限為自107年4月1日至109年3月31日，當可推知原告向證人戴興賢所承租之系爭房屋，均係「全部轉租」予被告使用。另佐以被證2之兩造間line對話紀錄顯示，被告既已明確告知原告應於契約書記載承租地址與範圍乃「桃園市○○區○○路○○號1樓」、「第一條住址你那一份再自己補上喔」，原告亦承諾回答「好喔」等節，顯見被告所承租之範圍為系爭房屋之全部範圍。
- 3、系爭租約第19條既約定：「交付房屋日起，房屋水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費等由乙方（即被告）負責。」，益徵原告確將系爭店面之全部空間，交付占有予被告使用收益。否則，按諸經驗常情，若原告所述「分租使用（一部轉租）」為真實，理應兩造共同負擔使用之各項費用才是，焉有被告單獨負擔全部使用費用之理？
- 4、再依原證3之電信單據。被告固然僅負擔網路費用362元，但出租人招租時以各項優惠方式作為招攬手段，甚為常見。難謂以此費用之分擔，即謂原告有「分租（一部轉租）使用」等情。若非原告再三央求被告協助分擔，按目前申辦網路之電信行情，低於362元以下者，比

01 比皆是，被告果若分租（一部轉租）系爭房屋，大可由  
02 被告自行另外申裝網路才是。亦證原告所持「分租」之  
03 說，顯屬無據。又原告所提原證4、原證5之「稼十設  
04 計行銷有限公司」名片，乃原告所片面印刷，矧且「稼  
05 十設計行銷有限公司」之公司地址均設立於台東縣○○  
06 市○○路○○號，從未將「稼十設計行銷有限公司」設址  
07 於系爭店面。原告徒以數紙名片與不實資訊，企圖混淆  
08 視聽，實不足取。

09 5、被告確實向原告承諾，如原告有需求時，會同意原告辦  
10 公、開會，以及原告所放置於系爭房屋內之家具，於無  
11 影響被告咖啡廳營業下，將如被證12之照片所示大桌所  
12 佔空間與原告共同使用。但該等同意之性質上，毋寧係  
13 被告「無償借貸」予原告、或基於「好意施惠關係」或  
14 「友誼」。但此節並非屬於兩造於簽約時之「約定」，  
15 亦無從證明兩造間係屬分租關係。證人黃倫渝於本院審  
16 理時亦證稱略為：原告有說現場看到的地方都可以使用  
17 ，但是他偶爾會來開開會，系爭房屋看到的全部範圍均  
18 可使用，被告亦有同意系爭房屋可以放原告的創作；原  
19 告當時說租金是一人一半，但是場地看到的部份都可以  
20 用，原告想要找人分擔租金，開會場地是在系爭房屋裡  
21 面有一個大桌子，原告說開會時會使用到那張桌子；原  
22 告說來開會會點咖啡，並且幫忙拉生意，且原告也建議  
23 被告可以做包場使用，原告大部分的活動都是在台東，  
24 沒有說會再分租予別人等語；再參以證人戴興賢證稱略  
25 為：原告本來是要承租當辦公室及個人工作室，自從被  
26 告來承租之後，原告就很少來我的房子等語，足證被告  
27 向原告所承租之空間，確實乃系爭房屋之全部範圍。

28 6、證人戴興賢雖證稱略以：「兩造乃分租」等語，而原告  
29 另提出證據4載有證人戴興賢所書立：「107年4月1  
30 日起曾淑華在本人同意下以每月9千元的租金分租給曾  
31 寒怡…故曾淑華與曾寒怡是分租之實」等節之文字。惟

01 查，證據4所載之日期，係於107年5月29日，距兩造  
02 簽定租約日107年2月27日已相距達三個月之久，況按  
03 證人黃倫渝於審理時所述略為，伊於107年休假回來，  
04 大概是過年期間，原告、被告、林晏辰與伊吃飯時，原  
05 告邀請被告去那家店面看看，隔天去系爭房屋現場時，  
06 現場有伊、原告及被告、還有林晏辰等語，足知兩造於  
07 商議與簽訂系爭店面之租約時，證人戴興賢並未在場，  
08 更遑論對於本院卷第29頁所示文件，證人戴興賢於審理  
09 時亦證稱略以我簽名的時候沒有很仔細看等語，在在可  
10 證證人戴興賢所證述之內容，並非親身經歷，亦非本人  
11 見聞。從而戴興賢所述兩造乃「分租」、「兩造是共同  
12 使用」等語，屬毫無客觀基礎與不可採信之傳聞，不足  
13 取信。

14 7、綜上，兩造間就系爭店面並無「分租」之事實，要屬明  
15 確。被告雖同意，原告於不干擾被告咖啡廳營業下，於  
16 開會或工作時可共同使用特定大桌所占之空間，但此至  
17 多乃兩造間之無償借貸或好意施惠關係。原告誤將此節  
18 解為兩造間乃「分租（一部轉租）」，顯有誤會。

19 （二）被告未違反兩造間系爭租約之約定，原告終止系爭租約不  
20 合法：

21 1、本件原告明知兩造間並無分租（一部轉租）關係，原告自  
22 應按兩造所約定之使用收益狀態，將系爭房屋之全部均交  
23 由被告使用。惟查，依原告提出之原證6之屋況說明，原  
24 告既已明知系爭房屋（文創咖啡廳）平日只有一人即被告  
25 使用，卻仍故意將系爭房屋對外向第三人招租，更於107  
26 年5月3日計畫將系爭店面另外出租予洪彩純經營花店使  
27 用），足徵實乃原告「一屋二租」，違反兩造所約定之使  
28 用收益方法至明。

29 2、參照民法第963之1條規定，數人共同占有一物時，各占  
30 有人得就占有物之全部，行使第九百六十條或第九百六十  
31 二條之權利。依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占

有人全體占有。準此，縱然（假設語氣）依照原告「分租」之說，兩造係共同使用云云，兩造亦為共同占有人，原告欲將共同占有之空間，未經被告同意，擅自交付他人，被告亦可請求返還占有予全體。故而，無論依原告之分租說是否真實，原告均不得未經被告同意，擅自將系爭房屋出租他人無疑，益徵原告違約在先，彰彰甚明。

3、依民法第18條規定，人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。另參最高法院106年度台上字第2674號判決：「不法侵害他人之隱私，而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。所保護之隱私，係基於人格尊嚴、個人之主體性及人格發展所必要保障之權利，其內涵為個人於其私人生活事務領域，享有不受不法干擾，免於未經同意之知悉、公開妨礙或侵犯之自由與個人資料自主權，且主張有隱私權之人對於該隱私有合理之期待。而所謂合理之期待，乃個人所得主張不受侵擾之自由，以得合理期待於他人者為限。」。準此，原告所架設於系爭店面內之監視器，其鏡頭畫面可涵蓋被告營收與烹調咖啡之櫃台與工作場合，涉及被告現金點收、營業秘密、飲品配方乃至個人休憩之隱私空間，原告為防止侵害隱私、營業秘密等之違法狀態持續侵害，將監視器畫面予以拔除，並無違法之處，此節亦有被證5之桃園地方檢察署之不起訴處分書在卷可稽。

4、被告從未禁止原告使用系爭房屋之空間，即便如今兩造訴訟繫屬中，亦係如此。本件兩造糾紛全因原告於107年5月3日未經被告同意，擅自將系爭房屋欲出租訴外人洪彩純經營花店使用，被告即當場於兩造及訴外人洪彩純在場下，向原告表示拒絕與他人共同使用系爭店面。原告自此之後，分別於107年5月19日、5月30日、6月6日偕同姓名不詳之女子，進入被告所營之咖啡廳內，逕自對被告錄影，並以近乎恐嚇程度之兇悍語言，大聲咆嘯，絲毫不顧被告所營咖啡廳乃空開場所，以及店面內尚在消費之客

01 戶。被告為捍衛個人隱私、消費客戶安全與營業秩序，迫  
02 於無奈始於107年5月24日、5月30日報案普仁派出所請  
03 員警協助平彌紛爭。因此，被告並無違反與兩造間共同使  
04 用之約定，亦未違反租賃契約，更無禁止原告使用系爭房  
05 屋。故原告本件遷讓之訴顯屬無稽。

06 5、被告均遵守兩造租約與共同使用約定，並未禁止原告使用  
07 系爭房屋，亦無阻止原告進入被告所營之咖啡廳。原告徒  
08 以被告報案協調兩造糾紛，誤指為被告禁止原告共同使用  
09 ，顯屬誤會等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項（見本院卷第188頁反面）：

11 （一）原告向證人戴興賢承租門牌號碼為桃園市○○區○○路○○  
12 號店面一樓前半部分（下稱系爭房屋），約定租約3年，  
13 租期自106年5月1日起至109年4月30日止，每月租金  
14 為18,000元。

15 （二）兩造於107年2月27日，就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書  
16 （下稱系爭租約），約定租期為107年4月1日起至109  
17 年3月31日止，租金為每月9,000元。

18 （三）被告於107年5月18日、19日拔除原告裝設於系爭房屋屋  
19 內之監視器的電源。

20 （四）107年5月24日、107年5月30日兩造因使用系爭房屋之  
21 權限發生爭執，被告並向普仁派出所報案請員警到場處理  
22 糾紛。

23 四、本件之爭點（見本院卷第189頁）：

24 （一）系爭租約之租賃範圍？

25 （二）被告於107年5月18日、19日拔除原告裝設於系爭房屋屋  
26 內之監視器的電源，是否違反系爭租約之約定？

27 （三）被告主張原告無權使用系爭房屋，是否違反系爭租賃契約  
28 之約定？

29 五、本院之判斷：

30 （一）兩造約定之系爭租約租賃範圍應為兩造得「共同使用」系  
31 爭房屋：

01 1、解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
02 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過  
03 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗  
04 法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要  
05 目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律  
06 效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「  
07 探求當事人之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該  
08 意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性  
09 客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法  
10 律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解  
11 釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。（最高法院  
12 98年度台上字第1925號、96年度台上字第286號判決、17  
13 年度上字第1118號判例意旨均足資參照）。本件兩造於系  
14 爭租約上並未記載房屋所在地及使用範圍，則依上開判決  
15 及判例旨趣，自應由兩造於訂立系爭契約當時及過去之事  
16 實、交易上之習慣等其他一切證據資料加以判斷兩造當時  
17 合意之使用範圍為何。

18 2、證人黃倫渝到庭證稱略為：今年（按即107年）2月左右  
19 ，伊與原告、另一位同事即訴外人林晏辰聊天及被告聊天  
20 。被告談及伊在新北市永和區開設之咖啡店生意不佳，想  
21 把店移到臺北市大稻埕，原告聽聞後，告知被告其在中原  
22 商圈有一間店面即系爭房屋，邀請被告去那家店面看看。  
23 於隔日，證人黃倫渝、原告、被告及訴外人林晏辰遂至系  
24 爭房屋查看。當時眾人皆認為系爭房屋適合做為咖啡店之  
25 營業據點，原告當場稱現場看到的地方都可以使用，但是  
26 她偶爾會來開會，會使用系爭房屋裡的大桌子，該大桌子  
27 大約占系爭房屋之五分之一空間，且位置係在系爭房屋滿  
28 中間的位置。…。原告另提及系爭房屋需要有地方擺放原  
29 告的創作，被告亦當場同意。…當天兩造談妥之租金為9,  
30 000元，其餘水電費、網路費如何分擔支付，伊不清楚。  
31 …。原告當時亦有提及伊是向其他人承租，原承租金額為



01 18,000元，故原告與被告之租金分擔一人一半等語（見本  
02 院卷第146至147頁）；而證人黃倫渝之證言既經具結，  
03 且與兩造並無親屬或僱傭關係，衡情應無甘冒受偽證罪處  
04 罰之風險，而為虛偽之陳述，是證人黃倫渝上開證言，堪  
05 以採信。是依上開證人黃倫渝所述，可知當時兩造談妥之  
06 金額為系爭房屋原租金之二分之一，且當時原告明白告知  
07 被告雖被告可以使用系爭房屋之全部空間，然原告有時候  
08 會至系爭房屋之大桌子開會，並需要系爭房屋之空間擺放  
09 原告物品等情，而被告當時並未表示不同意原告得自由使  
10 用系爭房屋等節，可從事後原告於系爭房屋擺放為數不少  
11 之私人物品推知，有被告提出之現場照片6幀在卷可參（  
12 見本院卷第87至88頁）。再參以兩造於107年5月12日雙  
13 方溝通之譯文記載略為：「（被告稱）因為我當時聽到的  
14 意思就是我分租孫小姐（第三人）的那個部分，因為孫小  
15 姐撤了，我等於是幫忙攤孫小姐的那一份房租，所以那時  
16 講好是這樣，所以會有共同使用、共同分租這個空間。」  
17 、「（被告稱）我當初進來看到這個主客觀的條件就是租  
18 金9,000元，然後大家共同使用這個空間，我當初聽到的是  
19 這個。」等情（見本院卷第192、193頁），此為原告  
20 所不爭執，可知被告於當時已自承兩造均得共同使用系爭  
21 房屋。再佐以系爭租約上另以手寫方式記載：被告應負擔  
22 網路費362元/月等文字（見本院卷第27頁），而對照系  
23 爭房屋之網路費為724元一節（見本院卷第121頁），為  
24 被告所不爭執，足悉被告所支付之網路費用亦為原網路費  
25 用之一半。則綜合上開證據，被告不僅曾向原告自承兩造  
26 係共同使用系爭房屋等語，且原告表明原告可自由使用系  
27 爭房屋中間之大桌子供渠等開會使用等語，亦於系爭房屋  
28 內擺放私人物品；而實際上，被告亦僅分擔原告原租金及  
29 網路費之一半費用，足證依系爭租約當時約定之租賃範圍  
30 及條件，係兩造均得共同使用系爭房屋，且他方均無拒絕  
31 之權利。況倘如被告所述，原告當時將系爭房屋之全部範

01 圍交由被告使用，且被告亦得排除原告使用之權利，則原  
02 告應不致同意被告僅分擔系爭房屋原租金及網路費之一半  
03 費用，蓋被告主張之上開情況，已顯屬原告將系爭房屋「  
04 全部轉租」予被告；然依一般轉租之實務經驗，倘租賃範  
05 圍及條件相同，僅有轉租之金額高於原承租金額之可能，  
06 殊無轉租之金額顯低於原承租之金額之理，否則轉租之人  
07 （即俗稱之二房東）不可能甘冒虧損之結果而將系爭房屋  
08 轉租於他人。是被告主張，尚屬無據，無從憑採。

09 2、被告雖辯稱略為：依被證2之兩造間line對話紀錄可知，  
10 被告已明確告知原告應於契約書記載承租地址與範圍乃「  
11 桃園市○○區○○路○○號1樓」、「第一條住址你那一份  
12 再自己補上喔」，原告亦承諾回答「好喔」等節，顯見被  
13 告所承租之範圍為系爭房屋之全部範圍等語。經查，兩造  
14 間之系爭租約約定之使用範圍及條件，於契約未載明之情  
15 況下，本即應綜合考量締約當時情形及一切條件加以判斷  
16 系爭租約之使用範圍，已如前述；要不得僅依契約文字事  
17 後之記載，反推締約當時雙方當事人所合意之租賃範圍及  
18 條件。況原告得出租之系爭房屋範圍，應係桃園市○○區  
19 ○○路○○號1樓「前半段」，而非完整之1樓等節，亦據  
20 證人戴興賢證述在卷（見本院卷第148頁），且為兩造並  
21 不爭執；是縱被告告知原告應於契約書記載承租之地址補  
22 上「桃園市○○區○○路○○號1樓」，原告並表示同意等  
23 節，亦不可能改變原告原得出租之範圍或兩造可能合意之  
24 租賃範圍為桃園市○○區○○路○○號1樓「前半部」（即  
25 系爭房屋）之事實。是被告單憑此證據，作為兩造系爭租  
26 約約定使用範圍係屬系爭房屋之全部範圍，並且排除原告  
27 使用權限之依據，當嫌速斷，無從憑採。

28 3、被告復辯稱略為：系爭租約第19條約定：「交付房屋日起  
29 ，房屋水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費等由乙方  
30 （即被告）負責。」，可徵原告確將系爭店面之全部空間  
31 ，交付占有予被告使用收益等語。然查，依證人黃倫渝上

開證述，可知依兩造締約當時之約定，被告係將系爭房屋用作經營咖啡店使用，而原告僅偶爾至系爭房屋開會，可知被告是常態性的使用系爭房屋之水電費、電話費、瓦斯費等，而原告僅為偶爾使用，相衡二人使用系爭房屋之水電費、電話費、瓦斯費之頻率，被告顯明顯高於原告甚劇，是兩造約定由被告支付全部之水電費、電話費、瓦斯費或管理清潔費等節，亦屬合理。是被告憑此認定系爭租約之使用範圍係屬系爭房屋之全部範圍，並且排除原告使用權限，亦屬無由，殊難憑採。

(二) 被告於107年5月18日、19日拔除原告裝設於系爭房屋屋內之監視器的電源，並未違反系爭租約之約定：

依系爭租約第14條之約定：「甲乙各方應遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」又承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。民法第438條第1項定有明文。經查，雖系爭房屋本裝設有監視器，而被告於107年5月18日、19日拔除原告裝設於系爭房屋屋內之監視器的電源等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項（三））。然綜觀系爭租約之約定，並無被告不得中斷監視器電源之約定；且自證人黃倫渝所證述之締約過程，原告亦未提及被告不得私自中斷監視器電源之約定；而量以系爭租約之租賃性質，並無必須於系爭房屋內裝設監視器以監視該空間之必要，是縱被告有拔除原告裝設於系爭房屋屋內之監視器電源之行為，亦難謂此行為有違反系爭租約約定之事實。

(三) 被告主張原告無權使用系爭房屋，違反系爭租賃契約之約定，原告依系爭租約第14條及民法第438條第1項之規定終止系爭租約，當屬有據：

1、經查，被告於本院審理時供陳略以：「（法官問：是否同意原告使用系爭房屋的一半區域？）如果原告不經過我的

01 同意不行使用系爭房屋。」等語（見本院卷第188頁反面  
02 ）；並且於107年8月23日陳報狀上明白記載略為：「…  
03 原告不時帶人來佔據座位，在不尊重低消的狀態下，使用  
04 我的水電，且攜帶外時並留下一堆垃圾讓我清理，…」等  
05 文字（見本院卷第81頁）；更於所提出之107年11月22日  
06 民事言詞辯論意旨狀主張略為被告同意原告在不影響咖啡  
07 店經營的前提下，同意原告使用系爭房屋之原因，係基於  
08 好意施惠或無償行為等語（見本院卷第168頁）；足徵被  
09 告同意原告使用系爭房屋之前提，並非認為原告本於系爭  
10 租約之約定，即有權在不經過被告同意下使用系爭房屋，  
11 而係認為僅有在被告同意或不影響被告經營咖啡店之情形  
12 下，始得使用咖啡店。是此舉顯已違反系爭租約之約定。

13 2、另參以被告提出107年5月12日提出之錄音譯文略為：「  
14 （被告稱）我沒辦限制客人不使用大桌子…（訴外人曾秀  
15 絜稱）我們沒有要包場，我們就是隨時來都可以坐，如果  
16 是要九千塊，我們真的不曉得我們的工作性質甚麼時候可  
17 以隨時要進來，我不曉得我們甚麼時候會用到，其實你不  
18 能告訴我說你沒辦法阻止客人坐這邊，基本上你真的只有  
19 付九千塊，你的空間就是那些。（被告稱）如果不是這個  
20 條件，我maybe不會租這個空間。」等語（見本院卷第19  
21 1至193頁），可見該時原告曾向被告重申依系爭契約之  
22 約定，原告得隨時使用系爭房屋之大桌子供其開會使用，  
23 然遭被告拒絕；而依證人黃倫渝上開證述，原告於締約當  
24 時確有向被告告知原告有隨時使用大桌子之需求，且該條  
25 件被告亦未反對等節，已如前述，是應認該條件係屬系爭  
26 租約所約定之使用方式，則被告上開拒絕原告得隨時使用  
27 系爭房屋內擺放之大桌子等行為，當已違反系爭租約之約  
28 定。再考以被告提出107年5月30日之錄影譯文內容略為  
29 ：（被告稱）請你們離開，這裡是寒咖啡，我的營業空間  
30 。（原告友人稱）沒關係，你繼續講，這些都是我很好的  
31 證明。」等語（見本院卷第181頁），可知被告於該日確

01 曾阻止原告進入系爭房屋使用；而證人戴興賢於審理中證  
02 稱略為：原告自從將系爭房屋承租給被告後，原告來好幾  
03 趟，警察就來驅趕原告等語（見本院卷第149頁），而證  
04 人戴興賢證述業經具結，亦與兩造無明顯之利害關係，其  
05 之證言，當可採信。是對照證人戴興賢之證言與被告107  
06 年5月12日、107年5月19日及107年5月30日之譯文內  
07 容（見本院卷第179至185、190至207頁），堪認雙方  
08 針對系爭租約之使用範圍有重大認知歧異，因而多次產生  
09 紛爭；顯見被告確實有阻止原告隨時進入使用系爭房屋之  
10 行為無疑。是被告多次阻止原告自由進入系爭房屋、使用  
11 系爭房屋空間之行為，已違反系爭租約之使用約定，堪以  
12 認定。

13 3、被告雖辯稱略為其從未禁止原告使用系爭房屋之空間，即  
14 便如今兩造訴訟繫屬中等語。惟查，被告主張原告得使用  
15 系爭房屋之前提，乃係須以被告同意為前提，業如前述，  
16 是被告此部分所辯，要與系爭租約約定原告有權自由使用  
17 系爭房屋之任何空間等節，迥然相異。是其此揭所辯，要  
18 屬無據，無從憑採。

19 （三）系爭租約第14條之約定：「甲乙各方應遵守本契約各條項  
20 之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋  
21 ，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」；又承租人應依  
22 約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以  
23 依租賃物之性質而定之方法為之；另承租人於租賃關係終  
24 止後，應返還租賃物。民法第438條第1項、第455條前  
25 段定有明文。經查，本件被告拒絕原告隨時使用系爭房屋  
26 內之大桌子並要求原告在獲被告同意下，始得進入並使用  
27 系爭房屋之行為，違反系爭租約之使用約定，已如前述，  
28 是本件原告自得依約終止系爭租約。又本件被告就其於10  
29 7年6月11日收受原告寄發之終止系爭租約之存證信函等  
30 情，並不爭執（見本院卷第145頁反面），是本件系爭租  
31 約即應以被告收受上開存證信函之日作為終止之日。則原

告依租賃物返還請求權訴請被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(四) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租約於107年6月11日終止，已如前述，是被告自翌日時起至返還系爭房屋至，並無占有系爭房屋之正當權源，是被告無權占有系爭房屋，自應返還相當於租金之不當得利。參以原告向證人戴興賢承租之系爭房屋每月租金為18,000元等節，有房屋租賃契約書在卷可查（見本院卷第113頁），是原告自得請求被告自系爭租約租期屆滿之翌日即107年6月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告18,000元。

六、綜上所述，原告依系爭租約第14條、民法第438條第1項、第455條前段即不當得利之法律關係，求為判決如主文第1項、第2項，為有理由，應予准許。

七、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依職權確定如主文第5項所示。又因原告敗訴部分為不當得利之附帶請求部分，故依法仍應由被告負擔全部之訴訟費用，附此敘明。

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日

中壢簡易庭 法官 薛巧翊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明

01 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
02 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 108 年 3 月 04 日

05 書記官 鄭履任