

臺灣士林地方法院民事判決

107年度湖訴字第18號

原告 江春永
訴訟代理人 郭睦萱律師
複代理人 湯惟揚律師
被告 卡卡頌企業有限公司

法定代理人 陳秀儀
訴訟代理人 郭承昌律師

上列當事人間給付租金等事件，經本院於民國107年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾叁萬零叁佰貳拾叁元，及自民國一百零七年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣叁萬柒仟捌佰貳拾捌元，由被告負擔十分之二即新臺幣柒仟伍佰陸拾陸元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾叁萬零叁佰貳拾叁元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告原係聲請本院對被告核發支付命令（本院106年度司促字第9007號），請求被告給付積欠之租金新臺幣（下同）105萬8,000元，並自民國105年11月1日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，經被告聲明異議而視為起訴。嗣原告：（一）於107年1月11日提出民事變更暨補充理由狀（下稱系爭追加狀），主張兩造間租賃契約經原告於106年6月29日終止，而本於租賃契約、民法第179條不當得利規定，分別請求租約終止前之租金及租約終止後相當於租金之利益，及本於民法第455條、第767條第1項規定，請求返還租賃標的，變更及追加聲明為：1.被告應給付原告81萬3,333元，及

自支付命令聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年
利率5%計算之利息，暨自106年6月29日起至遷讓返還門牌臺
北市○○區○○○路○段○○○號房屋1、2樓部分（下稱系爭房
屋）之日止，按月於每月28日前給付原告20萬元，及自各該
給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
被告應將系爭房屋遷讓返還原告；3.願供擔保請准宣告假執
行。(二)復於107年11月6日提出民事變更聲明暨補充理由(四)狀
，撤回上開第2.項聲明，並具體特定上開第1.項聲明金額為
被告應給付371萬9,999元，及自支付命令聲請狀繕本送達被
告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)再於10
7年12月14日言詞辯論時，就上述第1.項聲明之利息請求，
其中290萬6,666元部分減縮自系爭追加狀繕本送達被告翌日
起算。經核，就上述(一)，其中依不當得利法律關係，請求按
月給付20萬元部分，核屬訴訟標的法律關係之變更，構成訴
之變更，惟原告請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦
及訴訟之終結，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規
定，自應准許（已撤回部分，無庸再為論述）。至於上述(二)
，具體特定第1.項聲明金額371萬9,999元，僅將請求金額具
體計算至其主張實際返還系爭房屋之日，實質上聲明內容同
一。而其後減縮部分請求金額之利息起算日，則屬減縮應受
判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款，亦應
准許。

二、復按，因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部
，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續
適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原
法官繼續審理。民事訴訟法第435條第1項規定甚明。本件原
告原係本於定期租賃契約關係請求給付租金，屬民事訴訟法
第427條第2項第1款所規定適用簡易程序事件，嗣因上開訴
之追加、變更，致一部不屬簡易程序範圍，爰將本件裁定改
用通常訴訟程序，合應敘明。

貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 (一)原告於105年6月3日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定被告
03 自105年12月15日起至106年12月14日止，向原告承租原告所
04 有之系爭房屋，租金每月20萬元，應於每月15日以前繳納（
05 下稱系爭租約），被告自105年12月15日，即未依約給付租
06 金，至106年6月14日止，歷時6個月，累計欠租達120萬元；
07 原告乃於106年6月26日寄發存證信函予被告，催告被告於7
08 日內給付租金，如逾期仍未給付，即以該函為終止系爭租約
09 之意思表示，被告已於同年月29日收受，逾期仍未給付欠租
10 ，系爭租約已於106年6月29日終止。惟被告並未點交返還系
11 爭房屋，直至本案107年9月13日言詞辯論時，始表示願於當
12 日拋棄就系爭房屋之占有，是於106年6月29日至107年9月13
13 日期間（14個月又16日），被告占有系爭房屋，自構成無權
14 占有，而受有相當於租金之不當得利。而被告於系爭租約終
15 止前，計積欠租金129萬3,333元（105年12月15日起至106年
16 6月28日止，共6個月又14日，120萬元+9萬3,333元=129萬
17 3,333元），扣除原告已收取之押租保證金（以下簡稱押租
18 金）48萬元，尚欠租金81萬3,333元。另上述無權占有期間
19 ，以每月20萬元計算，被告受有相當於租金290萬6,666元不
20 當得利。以上共計371萬9,999元。為此，依系爭租約第3條
21 、第4條及民法第179條不當得利規定，訴請被告如數給付。

22 (二)並聲明：1.被告應給付371萬9,999元，及其中81萬3,333元
23 自支付命令聲請狀繕本送達被告翌日起、其中290萬6,666元
24 自系爭追加狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則抗辯：

27 (一)被告為經營大型傢具賣場，而向原告承租系爭房屋，租期原
28 本自104年5月15日起至109年5月14日，長達5年，而原告於6
29 月間，明知與臺北市○○區○○段○○段○○地號土地（下稱
30 系爭土地）地主間拆屋還地訴訟（見下述三之(一)所載，下稱
31 系爭另案），對其不利，竟將原租約租期改為1年，趁被告

01 忙於出貨之際，不疑有他，欺騙被告換約，乃簽訂系爭租約
02 。而系爭租約第20條：「租約期間，如遇房屋任何理由必須
03 面臨拆屋，甲方須在收到相關法令判決通知，即告訴乙方。
04 四個月房租減半，乙方必須同意無條件搬遷。…」，應解釋
05 為合意終止租約之條件，亦即原告於收到系爭另案之判決後
06 ，兩造合意終止之條件成就，被告已付4個月之租金減半，
07 連同押租金48萬元退還被告，始符公平原則。原告除退還押
08 租金外，尚應退還已付4個月減半之租金48萬元（105年12月
09 15日前租金每月24萬元，減半為12萬元，共計48萬元），合
10 計原告尚應返還被告96萬元，被告並以此金額為抵銷。

11 (二)實則，原告刻意隱瞞系爭房屋違法占用土地及其與共有人間
12 複雜糾葛之情事，於被告開業不久，就不斷有原告親友即土
13 地共有人上門警告被告不得使用系爭房屋坐落之土地，被告
14 不堪其擾。105年6月間，地主不斷向消防局舉發，被告不但
15 被裁罰，為此還斥資數十萬元重新裝潢。對此，自此與被告
16 接洽之原告媳婦吳淑華均置之不理。而於105年12月間收到
17 系爭另案判決後，原告既不上訴，亦不給予被告任何承諾，
18 只想繼續收取租金，無意解決承租人之困擾。被告只好另於
19 106年5月間承○○○區○○路○○○號現址，隨即開始搬遷，
20 於106年7月底已將系爭房屋清空，通知原告媳婦吳淑華前往
21 點交，乃原告未配合處理。被告既已另外租屋他遷，實無久
22 占系爭房屋之必要，況且被告已於106年12月12日結清系爭
23 房屋之水電費用，益證早無占有之事實。而原告實際居住於
24 系爭房屋之旁，常至系爭房屋查看，不可能不知被告已經遷
25 出之情。再者，系爭房屋隨時有被拆除之風險，原告未盡其
26 保持租賃物合於使用收益狀況之義務，被告甚至因原告系爭
27 另案而受訴訟牽累，乃原告違約，被告當無支付租金之義務
28 。而原告於面臨拆屋還地風險時即有合意終止系爭租之打算
29 ，自再無出租第三人之可能，縱被告遲延返還系爭房屋，對
30 原告亦無不當得利可言。又原告經系爭另案判決，對於其他
31 土地共有人應負擔之不當得利每月僅2萬元，卻主張被告應

01 負擔高額的不當得利，並非適當。

02 (二)並聲明：1.駁回原告之訴；2.如受不利判決，願供擔保請准
03 免為假執行之宣告。

04 三、經核：

05 (一)系爭房屋為坐落臺北市○○區○○段00段000地號系爭土地
06 之2層鐵皮屋，訴外人江春通等5為系爭土地共有人，前於10
07 4年2月13日對本件原告提起系爭另案訴訟，請求其拆除系爭
08 房屋暨系爭房屋左、右側1層地上物、返還土地予全體共有
09 人（原另請求訴外人歐寶國際傢俱有限公司遷出，嗣已撤回
10 ），並給付不當得利；嗣於104年8月12日追加本件被告為共
11 同被告，請求被告自系爭房屋遷出。經系爭另案於105年10
12 月5日言詞辯論終結，同年11月4日判決，命本件被告應自系
13 爭房屋遷出，以及本件原告應自系爭房屋左側、右側之1層
14 地上物遷出，將系爭房屋及左側、右側之1層地上物拆除，
15 騰空返還系爭土地予全體共有人（此部分系爭另案之原告全
16 部勝訴），另給付不當得利（此部分部分勝訴、部分駁回）
17 。系爭另案判決於105年11月18日、同年月21日分別送達本
18 件兩造。

19 (二)系爭另案判決之當事人雙方均未提起上訴，於105年12月12
20 日確定（兩造分別於105年11月18日、同年月21日收受判決
21 ），嗣兩造於105年12月23日收受確定證明書。

22 (三)本件原告於系爭另案，105年4月21日具狀陳報本件兩造就系
23 爭房屋之租賃房屋契約，係104年5月6日簽訂，約定租期104
24 年5月15日至109年5月14日止，租金每月15萬元應於每月15
25 日繳納，押租金30萬元，除印刷之制式條款外，手寫增補第
26 20條、第21條，其中第20條約明：「租約期間，如遇政府徵
27 收拆屋通知。三個月房租減半，乙方必須無條件搬遷。」，
28 第21條則約明：「租約到期，以第一優先權承租。租金再議
29 。」（下稱原租約）。

30 (四)兩造嗣於105年6月3日就系爭房屋承租事宜，另行簽訂系爭
31 租約，載明租期自105年12月15日至106年12月14日止，租金

每月20萬元，應於每月15日繳納，另承租方訂約時交付押租金48萬元。系爭租約除印刷之制式條款外，另以手寫增列第20條至第23條，其中第20條約明：「租約期間，如遇房屋任何理由必須面臨拆屋，甲方（即出租人）須在收到相關法令判決通知，即告訴乙方（即承租人）。四個月房租減半，乙方必須同意無條件搬遷。甲方退回乙方押金肆拾捌萬元正。（但水電費乙方須繳清，並將收據交給甲方）」。第21條同原租約第21條。第23條約明：「乙方租約未到期而提前解約時，乙方須賠償甲方二十萬元整。…」。

(五) 被告自105年12月15日起，即未給付租金予原告；原告曾於106年6月26日寄發存證信函予被告，催告被告於7日內給付租金105萬8,000元，同時表示逾期仍未給付，並以同函為終止系爭租約之意思表示，被告於同年月29日收受該存證信函。

(六) 被告於106年5月25日與訴外人七奕股份有限公司簽訂廠辦租賃契約，承租臺北市○○區○○路○○○號1樓，約定租期自106年6月12日起至108年8月11日止，每月租金12萬5,000元，106年6月12日起至同年8月11日止為免租金裝潢期間。

(七) 被告於106年12月12日結清系爭房屋之水、電費用，當日繳納之金額水費計816元，電費（預繳）計3,270元。

以上各項，有原告提出之系爭租約、存證信函暨回執、系爭另案判決影本，及被告提出之公證書暨廠辦租賃契約、台灣電力公司繳費憑證、臺北自來水事業處水費繳費憑證可參，且經本院調取系爭另案卷宗予以查明，均堪認定。

四、法院之判斷

本件原告主張被告積欠租金，其已終止系爭租約，而請求被告給付欠租及系爭租約終止後無權占有系爭房屋期間之不當得利等語，被告則以前詞置辯。本件應審酌之爭點在於：(一) 被告是否受詐欺而簽訂系爭租約？(二) 系爭租約是否期前終止？何時終止？(三) 被告何時返還系爭房屋或終止占有？(四) 被告是否積欠租金及不當得利？金額若干？

有據？茲論述如下：

(一) 被告並非受詐欺而簽訂系爭租約：

兩造曾簽訂原租約，其後於105年6月3日另行簽訂系爭租約之事實，為被告所不爭執，被告雖抗辯原告將原租約租期改為1年，趁被告忙於出貨之際，欺騙被告換約云云，然為原告所否認。按，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1項定有明文。而被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上第75號判例參照）。考以系爭另案之原告，於104年8月12日即具狀追加本件被告為共同被告，被告並曾於系爭另案到庭陳述答辯，業經本院調閱系爭另案予以查明，則被告於簽訂系爭租約時，已知悉系爭另案對造請求之內容，並得瞭解敗訴結果之風險。參諸系爭租約手寫增列第20條至第23條內容，包含面臨必須拆屋結果，收到判決後租金如何減半調整、搬遷條件，以及承租方提前終止約款等權利義務事項，並非全然不利於被告，衡情，當係兩造針對系爭另案之訴訟風險而為磋商之結果，兩造既已重新簽訂系爭租約，自己取代原租約之內容，殆無疑義。而被告就其抗辯受詐欺之情，又未能舉出確切之證據以明，所辯自非可採；況被告亦未舉證其何時已合法撤銷受詐欺之意思表示，亦無從影響系爭租約之效力，系爭租約當屬合法有效。

(二) 系爭租約應於106年4月23日條件成就而生合意終止之效果：

原告主張因被告積欠租金，經原告發函催告仍未給付，於106年6月29日發生終止效力云云，為被告所否認，被告並抗辯依系爭租約第21條約定，於收到系爭另案判決後，合意終止之條件成就而終止等語。按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該

01 意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客
02 觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效
03 果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果
04 對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上
05 第286號判決要旨參考）。經查，系爭租約係兩造於系爭另
06 案訴訟期間而重新簽訂，業如前述，則有關係爭租約約款之
07 解釋，自應衡酌系爭另案之背景事實。觀諸系爭租約第20條
08 之內容：「租約期間，如遇房屋任何理由必須面臨拆屋，甲
09 方（即出租人）須在收到相關法令判決通知，即告訴乙方（
10 即承租人）。四個月房租減半，乙方必須同意無條件搬遷。
11 甲方退回乙方押金肆拾捌萬元正。（但水電費乙方須繳清，
12 並將收據交給甲方）」，雖記載「出租人須在收到法定判決
13 通知，即告知乙方」之文字，然被告已為系爭另案之共同被
14 告，經由法院訴訟文書之送達，已得知悉系爭另案之訴訟結
15 果，當無待原告之通知，是以本條所謂通知，解釋上，當指
16 知悉不提起上訴拆屋還地結果確定而言，於知悉此一確定結
17 果，即以4個月為搬遷期，減半租金，以配合訴訟結果之履
18 行，性質上，當屬附條件合意終止之約款。而系爭另案判決
19 ，當事人雙方均未提起上訴，於105年12月12日確定，兩造
20 同於105年12月23日收受確定證明書之情，已如上述（見三
21 之（二）），則於4個月屆滿即106年4月23日系爭租約當因條件
22 成就而發生合意終止之效果。

23 (二)被告於系爭租約終止後，應係106年12月12日終止系爭房屋
24 之占有：

25 原告主張被告於系爭租約終止後，並未點交返還系爭房屋，
26 直至107年9月13日始拋棄就系爭房屋之占有等情，被告則抗
27 辯其已另外租屋他遷，106年7月底已將系爭房屋清空，通知
28 原告媳婦吳淑華前往點交，乃原告未配合處理，早無占有事
29 實，且於106年12月12日並結清系爭房屋之水電費用等語。
30 經核：

31 1.按，對於物有事實上管領之力者，為占有人。民法第940條

01 定有明文。故所謂占有，係指對於物有事實上管領力，就「
02 占有房屋」而言，房屋之占有者，必須對該「房屋」具有事
03 實上之管領力，倘已無事實上之管領力，即無占有之事實。
04 經查，系爭房屋之面積計623.18平方公尺，被告承租系爭房
05 屋作為展示出售家具之店面使用，業經本院核閱系爭另案全
06 卷予以查明，並參酌系爭租約第21條約定租金減半之搬遷期
07 4個月，可知被告搬遷須相當時間。而被告陳稱其已另外租
08 屋他遷，雖據提出其於106年5月25日承租臺北市○○區○○
09 路○○○號1樓之公證書暨廠辦租賃契約為憑，然被告抗辯其於
10 同年7月底已將系爭房屋清空，通知吳淑華前往點交乙節，
11 為原告所否認，參酌該廠辦租賃契約所記載，免租金裝潢期
12 間為106年6月12日起至同年8月11日止，於其新址裝潢完成
13 之前，是否確能清空系爭房屋完全遷移至新址，顯有疑義。
14 就106年7月底已清空乙節，被告既未能舉證以明，自難憑採
15 。

16 2. 而依自來水事業處東區營業分處107年11月22日北市水東營
17 服自第0000000000號函檢送系爭房屋被告用戶106年7至12月
18 之繳費明細，106年8月、10月、12月抄表（計費期間分別為
19 同年6月6日至8月2日、8月2日至9月28日、9月28日至12月4
20 日）計費金額分別為860元、781元、816元，繳費入帳日期
21 各為同年8月22日、11月27日、12月12日，此期間用水量相
22 當。復參酌臺灣電力股份有限公司臺北北區營業處107年11月
23 27日北北市字第1071532887號函檢送之用電資料表所示，系
24 爭房屋106年8月份（計費期間同年6月12日至8月9日）、106
25 年10月份（計費期間同年8月10日至10月11日）、106年12月
26 份（計費期間同年10月12日至12月10日）之使用度數各為61
27 20、2200、1320，繳費金額分別為30,773元、7,372元、0元
28 （預繳3,270元扣抵），呈現下降之情形，而最後預繳3,270
29 元即為被告106年12月12日結清之用電費用，有其提出之繳
30 費憑證可佐，可見被告抗辯已無占有系爭房屋，並於106年
31 12月12日結清水電費用之情，應堪信實。至此，應認被告就

01 系爭房屋已無事實上之管領力，即終止而無占有之事實。

02 (四)被告應給付原告不當得利13萬323元：

03 1.承前所述，系爭租約應於106年4月23日發生合意終止之效果
04 ，而依系爭租約第21條約定，末4個月租金減半為10萬元，
05 又原告自105年12月15日即未給付租金，據此，105年12月15
06 日至106年4月23日期間，被告積欠之租金共計應為45萬8,06
07 5元【105年12月15日至12月23日部分5萬8,065元（月租20萬
08 元 $\times 9/31=58065$ ，小數點以下四捨五入）；105年12月24日至
09 106年4月23日4個月期間40萬元（月租減半為10萬元 $\times 4=40$ 萬
10 元）】。

11 2.於系爭租約終止後，被告已無占有系爭房屋之權源，自106
12 年4月24日至106年12月12日期間，原告主張被告構成無權占
13 有，自屬有據。復按，依不當得利之法則請求返還不當得利
14 ，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，
15 故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
16 求人所受損害若干為準。而無權占有他人之不動產，可能獲
17 得相當於租金之利益，固為社會通常之觀念，惟仍應審酌實
18 際情事而為判斷。原告主張被告上述無權占有系爭房屋期間
19 ，受有相當於系爭租約約定租金每月20萬元之損害云云，為
20 被告所否認。經核，系爭租約第21條為附條件合意終止之約
21 款，目的乃為配合系爭另案訴訟結果拆屋還地之履行，業如
22 上述，而被告已於106年5月25日承租另址、進行裝潢，其陳
23 稱打包屋內傢具之情，亦據提出106年7月19日之打包裝箱之
24 照片為佐，可見於106年4月下旬至同年12月終止占有期間，
25 被告就系爭房屋顯難正常營業使用，當屬置放物品類如儲藏
26 使用為是，是被告可得之使用利益，自不應以系爭租約原約
27 定之租金數額為據。本院審酌系爭房屋乃未辦保存登記之鐵
28 皮屋，依系爭另案判決結果屬待執行拆除之房屋，使用利益
29 非甚高，又被告於搬遷清理期間係相當於儲藏置放傢具使用
30 ，佐以本件原告出租系爭房屋，依系爭另案判決認定應給付
31 該案原告之不當得利數額為每月2萬元已屬相當等情，認上

述期間原告請求被告給付之不當得利，應以每月2萬元計算為相當。據此標準計算，106年4月24日至同年12月12日期間，被告之不當得利數額應為15萬2,258元【7個月又19天，（20,000元×7月=140,000元）+（20,000元×19/31=12,258元）=152,258元】。

3. 以上租金45萬8,065元及不當得利15萬2,258元，合計為61萬323元，押租金48萬元扣抵租金後，再扣抵不當得利，原告得請求被告給付不當得利之金額計13萬323元。至於被告另以105年12月15日前租金每月24萬元，減半為12萬元，共計48萬元而為抵銷抗辯部分，系爭租約之租期係自105年12月15日開始，系爭租約開始前之租金並非系爭租約約定減半之範圍，被告又未能舉證其對原告有何債權存在，其所為抵銷抗辯自非可採，附此敘明。

(五) 綜上所述，原告得請求被告給付不當得利計13萬323元。又，上述租金請求部分，經押租金先行扣抵，均已消滅不存，是原告上述得請求不當得利部分，應屬追加部分，此部分請求之遲延利息，應自系爭追加狀繕本送達翌日起算，附此敘明。

五、從而，原告本於系爭租約及不當得利法律關係，請求被告給付13萬323元，及自系爭追加狀繕本送達被告翌日即107年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行。另，被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無不核，爰酌定相當擔保金額，為被告得免假執行之宣告。至原告其餘假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不再一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 1 月 4 日

內湖簡易庭法官 施月耀

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 108 年 1 月 4 日

書記官 王玉雙