

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第621號

原告 賴弘哲

訴訟代理人 周詩鈞律師

被告 華商報關股份有限公司

法定代理人 林火寬

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國109年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌基隆市○○區○○路○○○號三樓之四房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百零九年二月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

三、被告應將登記之公司所在地自門牌基隆市○○區○○路○○○號三樓之四房屋辦理遷出登記。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以到期金額三分之一金額為被告供擔保後，得假執行，但被告如以到期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查，原告起訴時，訴之聲明第二項為：被告應給付原告新臺幣（下同）3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

年息百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還門牌基隆市○○區○○路○○號3樓之4之房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告1萬元。嗣原告於民國109年2月24日言詞辯論期日當庭變更該項聲明為：被告應給付原告5萬元及自109年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元。原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，且不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開說明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

系爭房屋原係訴外人即原告之父賴幸夫所有，賴幸夫將系爭房屋出租予被告，約定租金每月1萬元（下稱系爭租約）。嗣賴幸夫於108年8月14日死亡，由原告單獨繼承，是系爭房屋之所有權人為原告。原告有將系爭房屋收回自住之需要，分別於108年8月29日、同年10月8日、同年11月1日以存證信函通知被告欲終止系爭租約並收回系爭房屋，被告均置之不理，並自108年9月份起未給付租金。嗣兩造合意於109年1月31日終止系爭租約，惟被告迄未返還系爭房屋，且被告之公司所在地仍登記於系爭房屋，又於終止系爭租約前，被告仍積欠108年9月至109年1月之租金共計5萬元，且系爭租約經兩造合意終止後，被告仍繼續無權占用系爭房屋而受有相當於租金之利益，致原告無法使用系爭房屋受有損害，被告應返還每月相當於租金之不當得利1萬元，爰依民法第439條、455條前段、第767條第1項前段及中段、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告5萬元及自109年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元。(三)被告應將公司設立登記地址自系爭房屋遷出，並向經濟部商業司辦理變更登記。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。(五)訴訟費用由被告負擔。

01 二、被告抗辯略以：

02 (一)被告已於109年1月底遷離系爭房屋，並已交還系爭房屋，
03 原告之父賴幸夫亦持有系爭房屋之鑰匙，是原告已達實際占
04 有系爭房屋，無庸再予點交。

05 (二)至於租金部分，被告主張抵銷，抵銷之事實理由如下：賴幸
06 夫生前為被告之董事兼總經理，對被告應付帳款，賴幸夫都
07 會先簽發個人支票交付予合作廠商，後再自被告帳戶提領款
08 項存入其個人帳戶，到期兌現。賴幸夫曾簽發3張支票，金
09 額共計382,927元，賴幸夫則分別於108年8月5日、同年
10 月7日自被告帳戶提領300,000元、200,000元存入其個人
11 帳戶，後因賴幸夫死亡，致系爭3張支票均無法兌現，故由
12 被告支付款項予廠商，並收回系爭3張支票，是賴幸夫死亡
13 前自被告帳戶提領存入其個人帳戶之382,927元應返還予被
14 告，而賴幸夫死亡後由原告繼承其權利、義務，原告自就上
15 開382,927元負有返還義務，是依民法第334條第1項規定
16 ，被告主張應付之租金，與原告應返還之款項，在應付之租
17 金範圍內互為抵銷。

18 (三)就被告公司所在地變更登記部分，係因辦理公司所在地變更
19 登記，須召開股東臨時會決議之，然因被告之原股東賴幸夫
20 死亡，其持有股份1600股由原告繼承，並轉讓予被告之法定
21 代理人，但原告嗣後否認有轉讓之事實，拒絕辦理所有權移
22 轉登記，而生股東身分之爭議，致無法召開股東會決議變更
23 公司所在地，又訴外人即被告之董事（亦為原告之母）賴蔡
24 怡怡不願配合辦理，致被告無法辦理公司所在地變更登記等
25 語。

26 (四)並聲明：

- 27 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
28 2.訴訟費用由原告負擔。
29 3.如為不利被告之判決，請准供擔保免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張賴幸夫與被告訂有系爭租約，嗣賴幸夫於108年8

01 月14日死亡，由原告單獨繼承，原告現為系爭房屋之所有權
02 人（亦繼承系爭租約之權利義務），又兩造合意於109年1
03 月31日終止系爭租約（本院109年2月24日言詞辯論筆錄雖
04 記載為「108年1月31日」，惟兩造於該次言詞辯論期日係
05 同意合意於1月底終止契約，上揭言詞辯論筆錄有誤，附此
06 指明）。而被告尚未將系爭房屋之鑰匙返還原告，且被告公
07 司所在地仍登記於系爭房屋地址，暨被告自108年9月起未
08 給付租金等情，業據原告提出系爭房屋建物登記第一類謄本
09 、本院108年9月18日基院麗家名108司繼674字第015007
10 號函、新北市政府109年1月9日新北府經司字第10980019
11 62號函附之股份有限公司變更登記表為證，且經本院職權調
12 取本院108年度司繼字第674號卷宗核閱屬實，復為被告所
13 不爭執，堪信為真。

14 (二)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，及將被告登記之公司所在
15 地自系爭房屋地址辦理遷出登記之部分：

16 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
17 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
18 段、第767條第1項前段分別定有明文。而所謂返還租賃物
19 ，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃標的物之占有，並依
20 民法第946條第1項規定，占有之移轉，因占有物之交付而
21 生效力。經查，被告辯稱：已搬出系爭房屋等情，並未舉證
22 以實其說。且被告自承尚未交還系爭房屋之鑰匙（本院109
23 年2月24日言詞辯論筆錄第2頁），則被告既持有鑰匙而能
24 自行出入使用系爭房屋，且未會同原告點交而移轉系爭房屋
25 之占有，被告對於系爭房屋仍有事實上管領力，自難認被告
26 已將系爭房屋移轉占有而返還原告。從而，原告依民法第76
27 7條第1項前段、第455條規定，請求被告將系爭房屋遷讓
28 返還原告，洵屬有據。又被告之公司登記所在地目前仍設在
29 系爭房屋地址，業如前述，自屬妨害原告對系爭房屋之所有
30 權，是原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告應將
31 公司之設立登記地址自系爭房屋遷出，為有理由。至於被告

01 辯稱：原告與被告之法定代理人間另有股權糾紛，及被告之
02 董事賴蔡怡怡不願配合，致被告無法辦理公司變更登記云云
03 ，惟此均與被告是否有將公司之登記所在地自系爭房屋遷出
04 之義務係屬二事，被告自不得執此為拒不遷出之正當事由，
05 附此指明。未查，原告訴之聲明請求被告向「經濟部商業司
06 」辦理變更登記等情，惟觀諸被告之股份有限公司變更登記
07 表係蓋用經濟部中部辦公室之公司登記表專用章，復參以被
08 告之實收資本額未達5億元，是原告聲明記載之「經濟部商
09 業司」，應屬誤載，惟此不影響原告得請求被告將公司登記
10 所在地自系爭房屋遷出，併予敘明。

11 (二)原告請求被告給付積欠租金及不當得利部分：

12 1.原告主張系爭租約約定租金每月1萬元，被告自108年9月
13 起未給付租金等情，為被告所不否認。則原告主張被告積欠
14 108年9月至系爭租約終止之日即109年1月31日止之租金
15 合計5萬元等情，即屬可採。被告雖辯稱：108年8月付的
16 租金是同年9月份的租金云云，惟為原告所否認。而被告並
17 未就系爭租約係「預付次月租金」一節舉證以實其說，其主
18 張自不足採。綜上，原告請求被告給付積欠之租金5萬元，
19 為有理由。

20 2.被告主張：賴幸夫生前開立面額共計382,927元之個人支票
21 支付公司應付帳款，而自被告公司帳戶提領現金50萬元存入
22 其個人帳戶，因上揭支票退票，被告另行支付款項予廠商，
23 賴幸夫自被告帳戶提領而存入個人帳戶之382,927元應返還
24 被告，原告繼承債務，被告乃以上開租金債務主張抵銷等情
25 。原告則否認該項債務存在。按繼承人對於被繼承人之債務
26 ，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。民法第1148條第2
27 項定有明文。限定繼承之繼承人，就被繼承人之債務，唯負
28 以遺產為限度之物的有限責任。次按二人互負債務，而其給
29 付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債
30 務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不
31 得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。經查

，被告主張之上開賴幸夫之債務縱使存在，亦屬由原告繼承而來之債務。惟原告對於被告之上揭租金債權，均係賴幸夫死亡後所發生，為原告已繼承系爭租約出租人地位後始發生而取得之債權，為原告之固有財產。是被告主張原告繼承賴幸夫382,927元之債務等情，縱屬實在，原告僅須負以繼承所得遺產為限之物的有限責任，被告不得以之與原告之固有財產即上開租金債權主張互為抵銷。是被告上揭抵銷抗辯，自屬無據。

3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。又無權占有他人土地，可獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例要旨參照）。本件被告自系爭租約終止後，仍繼續無權占用使用系爭房屋，依上開說明，自可認為被告獲有相當於租金之不當利益，致原告受有相當於租金之損害。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告自本件租賃契約終止之翌日即109年2月1日起至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1萬元，亦有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第439條、455條前段、第767條第1項前段及中段、第179條規定請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，將登記之公司所在地自系爭房屋遷出，並給付原告5萬元及自109年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付原告1萬元，為有理由，應予准許。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就本判決主文第一項、第二項部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於本判決主文第三項係命被告為一定之意思表示，參以強制執行法第130條第1項：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示」之規定，須待判決確定始得為之，自無從宣告假執行

，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊或防禦方法，及其餘調查證據之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，亦無調查證據之必要，爰不逐一論述，附此敘明。

參、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 16 日
民 事 庭 法 官 高 偉 文

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 109 年 3 月 16 日
書 記 官 王 月 娥