

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第3597號

原告 陳喬挺
訴訟代理人 呂文正律師
被告 超群三溫暖工程有限公司
法定代理人 陳汶錠
被告 姚林蝦
共同

訴訟代理人 劉志忠律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國109年12月29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

壹、程序方面：

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，或不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條1項第2款、第7款分別定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告超群三溫暖工程有限公司（下稱超群公司）應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋）之大門鑰匙返還予原告及其他出租人全體。(二)被告超群公司、姚林蝦（下合稱被告，分則稱其姓名）應連帶給付原告新臺幣（下同）304,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之大門鑰匙之日止，按月於每月1日連帶給付9萬元，及自該日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院108年度重簡字第1776號卷，下稱本院重簡卷，第11頁）。嗣於民國109年1月10日具狀變更訴之聲明即如下述之先位、備位聲明（見本院108年度訴字第3597號卷，下稱本院訴字卷，卷一第21頁至22頁）。核

原告上開所為，均係與原告、訴外人陳遠朗與被告超群公司間關於系爭房屋租賃契約租期屆滿後，被告超群公司是否已依約將系爭房屋遷空交還及回復原狀等爭議有關，堪認其請求之基礎事實要屬同一，且原告係於本院進行第1次言詞辯論程序前即已為之，亦堪認不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，皆不在禁止之列，自應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告及陳遠朗共同出租系爭房屋予被告超群公司，並由被告姚林蝦擔任被告超群公司之連帶保證人，而簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間為107年12月1日至108年4月30日、108年5月1日至108年5月31日，每月租金36,000元、押租金72,000元，由原告分受2分之1。詎租賃期間屆至，被告超群公司未將系爭房屋回復原狀，拒不交付系爭房屋更換後之門鎖鑰匙，並稱已與陳遠朗辦理點交云云，惟同年6月3日，被告超群公司仍占有系爭房屋停放車輛使用，原告催請被告超群公司點交，均遭被告置詞拖延，嗣被告超群公司與原告擇定同年6月24日點交，原告始發現系爭房屋鐵皮牆壁遭鑿空大洞、牆壁有諸多破損，地上並有突起物未除去、並有廢棄管線散落等情，顯見被告超群公司未經出租人同意自行增設復又未依約回復原狀，其雖當場允諾修復後再行擇訂時間辦理點交及交付鑰匙，竟又於108年7月3日發函表明不同意扣抵，及未返還系爭房屋暨大門鑰匙，為此，爰依系爭租約第6條、民法第455條、第293條第1項，請求返還系爭房屋暨大門鑰匙予原告及其他出租人全體，並先位依系爭租約第6條、第12條、第13條，請求被告連帶給付已屆期之違約金與原告所支出之律師費用，及至返還系爭房屋之日止，按月給付之違約金費用；並備位依民法第179條、第182條規定，扣除押租金後，請求被告超群公司給付返還房屋之日止相當於租金之不當得利等語。並先位聲明：(一)被告超群公司應將系爭房屋暨

01 大門鑰匙返還予原告及其他出租人全體。(二)被告應連帶給付
02 原告304,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起
04 至返還系爭房屋予原告及其他全體出租人全體之日止，按月
05 於每月1日連帶給付9萬元，及自該日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息。(四)原告願供擔保，請准為宣告假執行
07 。備位聲明：(一)被告超群公司應將系爭房屋暨大門鑰匙返還
08 予原告及其他出租人全體。(二)被告超群公司應給付原告18,0
09 00元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
10 計算之利息。(三)被告超群公司應自起訴狀繕本送達翌日起至
11 返還系爭房屋予原告及其他全體出租人全體之日止，按月於
12 每月1日給付18,000元，及自該日起至清償日止，按週年利
13 率5%計算之利息。(四)原告願供擔保，請准為宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭房屋係陳遠朗與原告共有，依其等之管理協
15 議，係由陳遠朗負責出租管理房屋，而系爭租約僅係陳遠朗
16 欲直接將原告應分配之租金直接由被告超群房屋交付原告，
17 方由原告出名共同於租約上簽名，實際上點交房屋及管理修
18 繕均由陳遠朗依共有人協議單獨為之，故被告超群公司於租
19 期屆至時，依簽約時之方式返還系爭房屋並交還鑰匙1把予
20 陳遠朗之代理人即訴外人陳碧樊，並由陳碧樊確認屋況後完
21 成點交，應已完成返還租賃物之義務。縱認被告超群公司亦
22 有返還房屋交付鑰匙予原告之義務，惟原告並未於點交日親
23 自到場，僅有一名女子（應為羅紅英）自稱代理原告辦理點
24 交，又未出具委託書，僅在現場數分鐘即自行離去，應可認
25 原告遲延收受。又被告超群公司於承租期間因門鎖故障無法
26 使用，經陳遠朗同意後裝設新鎖及新鑰匙2把使用，其中1
27 把固定由被告超群公司員工即訴外人林玉馨保管（已返還陳
28 遠朗），另1把因被告超群公司於系爭租約終止交還系爭房
29 屋而已無保留，調解期日所提出之鑰匙1把為被告向陳遠朗
30 複製以利返還原告。故被告超群公司業已將系爭房屋騰空依
31 約返還，並無繼續占有使用系爭房屋，倘原告對於房屋損壞

01 有意見，應係點交後另為主張，不得逕為拒絕交屋，況原告
02 請求違約金及律師費用部分，顯有逾原告受損害之範圍，其
03 請求亦難謂適法等語，資為抗辯。並為答辯聲明：(一)原告之
04 訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請宣告
05 准免假執行。

06 三、查原告主張其與陳遠朗共同出租系爭房屋予被告超群公司，
07 並由被告姚林蝦擔任連帶保證人，系爭租約每月租金36,000
08 元及押租金72,000元，均由原告及陳遠朗分受一半，兩造原
09 約定之租賃期間為107年12月1日至108年4月30日，嗣再
10 以相同條件續約至108年5月31日，租期業已屆滿等事實，
11 業據原告提出系爭租約2份在卷（見本院重簡卷第21頁至31
12 頁），且為被告表示對於原告所述租賃契約當事人及租賃期
13 間均無意見等語（見本院訴字卷一第74頁），應堪信為真實
14 。

15 四、至原告主張被告超群公司未依系爭租約返還系爭房屋暨大門
16 鑰匙，依系爭租約及民法第455條、第293條第1項等規定
17 ，請求被告超群公司返還系爭房屋暨大門鑰匙予原告及其他
18 出租人全體，並先位主張請求被告應連帶給付系爭租約所定
19 之違約金及損害賠償；備位主張依民法第179條、第182條
20 ，請求被告超群公司給付原告相當於租金之不當得利等語，
21 則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件兩造之爭執要點厥
22 為：(一)原告請求被告超群公司返還系爭房屋暨大門鑰匙予原
23 告及其他出租人全體，有無理由？(二)原告先位請求被告連帶
24 給付違約金及所支出之律師費用，是否有據？(三)原告備位請
25 求被告超群公司給付相當於租金之不當得利，應否准許？茲
26 分別析述如下：

27 (一)原告請求被告超群公司返還系爭房屋暨大門鑰匙予原告及其
28 他出租人全體，有無理由？

29 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
30 前段定有明文。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租
31 人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有

之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號判決意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文；主張權利之原告若先不能舉證，以證明自己主張之事實為真，縱被告就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院109年度台上字第100號民事判決意旨參照）。且按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院106年度台上字第1273號判決意旨參照）。

2. 依系爭契約第6條約定：「乙方（即被告超群公司，下同）於租期屆滿時，除經甲方（即原告與陳遠朗，下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利」等語（見本院重簡卷第23頁、29頁）」，而系爭租約至108年5月31日屆滿後並未續租，業如前述，被告超群公司依約即負有將系爭房屋依原狀遷空交還之義務，亦即應向出租人依債之本旨移轉系爭房屋之占有，而喪失對於租賃物之事實上管領力，始能認為已返還系爭房屋。查系爭房屋約定於108年5月31日由被告超群公司與原告及陳遠朗約定進行點交及交還鑰匙等情，據證人即被告超群公司會計林玉馨在本院證稱：伊在108年5月31日前幾天就有打電話原告跟陳遠朗說5月31日是最後一天要返還房屋，跟他們約當天下午4點點交，第一個是陳遠朗委託的陳碧樊到場，有拿委託書，伊就先跟她說房屋現況就是看到的這樣，看一下有沒有什麼問題，陳碧樊大概看了一下說沒有問題，然後4點10幾分的時候來了1個小姐（經現場指認即為在庭之證人羅紅英），那位小姐說她是原告那邊的人，她說「你鑰匙給我，我就把押金還你」，伊說你是誰我都不知道，也沒有委託書，她就說她4點半要去接小孩，

01 接著她就走了，之後伊就跟陳碧樊完成點交事宜，她退伊押
02 金（只有一半），伊就把鑰匙還給她等語（見本院訴字卷一
03 第166頁）；另據證人即陳遠朗之女陳碧樊證以：108年5
04 月31日有受陳遠朗委託去做出租房屋的點交，當天下午4點
05 到的時候承租人是林玉馨在，伊有出具委託書，林玉馨跟伊
06 說有約原告，說是原告要求的，但原告還沒到，所以我們就
07 一邊聊天一邊看現場，2樓本來有隔辦公室，因為要恢復原
08 狀所以隔間有拆掉，後來隔了一會，羅紅英就到現場，林玉
09 馨問她說有沒有委託書，羅紅英說沒有，林玉馨說「我跟你
10 又不認識」，所以沒有辦法交付，伊在現場有跟林玉馨說羅
11 紅英是原告的弟媳，但林玉馨說「我跟她又不認識」，後來
12 羅紅英說她趕著去接小孩，就先走了。當天房屋有點交完成
13 ，因為房子打掃乾淨也恢復原狀，伊認為沒有什麼異狀的地
14 方，所以就把鑰匙收回，押金退還給她等語（見本院訴字卷
15 一第176頁至177頁），均互核一致，並有被告所提出之系
16 爭房屋清空後照片在卷足憑（見本院訴字卷第125頁、127
17 頁），則被告超群公司於108年5月31日即租期屆滿之日，
18 已將系爭房屋之鑰匙交予陳遠朗委任之陳碧樊，並經陳碧樊
19 當場確認被告超群公司業將系爭房屋回復原狀清空後交還等
20 節，應堪認定。

- 21 3. 又關於系爭房屋由原告與陳遠朗出租之過程及其後之管理方
22 式，則經證人林玉馨證述：98年到100年被告超群公司原來
23 的公司址及倉庫要都更，伊與前任董事長姚秋金負責找址搬
24 遷，找了很久都沒有找到適合的，就問了陳汶錠（即被告超
25 群公司現任法定代理人），他爸爸陳遠朗在新莊還有沒有地
26 方可以租給我們，剛好系爭房屋原承租人退租，伊就跟陳遠
27 朗說我們公司要承租，陳遠朗就跟伊說租金跟押金數額，董
28 事長同意後叫伊去處理合約，陳遠朗要伊準備3本租賃契約
29 ，分別由陳遠朗、原告、我們公司留存，內容一樣，他們是
30 為了要分帳容易，陳遠朗說他不想租金還要再去給原告，所
31 以伊的租金支票是分2張開，押金也是分2張開，租賃關係

存續期間都是這樣開立，當天簽約時3份契約經出租人及承租人均用印後，伊有分開給出租人2人各自的押金支票跟1年份的租金支票，原告拿完支票就離開了，後續就是陳遠朗給伊鑰匙1副，洽談承租時，找到對象是陳遠朗，簽約的時候是跟原告、陳遠朗簽約，交付租賃物的時候只有陳遠朗，租賃物使用期間有任何修繕問題都是跟陳遠朗聯絡，租約到期換約時，是跟雙方再重新簽約，同時分開給1年份的租金支票，租約原本期限到期，我們來不及搬，所以有延長期限，延長期限的時候伊是跟原告及陳遠朗談的，他們有同意，租賃洽談及租用期間，印象中伊總共看過原告2次，第1次簽約時，再來就是延長租期的這次，中間都是原告的太太來處理有關簽約及收租金的事情，其他事項原告都沒有在管，陳遠朗跟伊說是租金分配的問題，才要簽2份合約，其他問題伊直接都可以找他等語（見本院訴字卷一第164頁至166頁、168頁）；另證人陳碧樊亦稱：系爭房屋的管理人就是委託在陳遠朗，是陳遠朗跟原告3兄弟講好，他們負責停車場的出租跟收取停車場的租金，4間房屋則由陳遠朗負責出租跟收取租金，但後來他們又說既然公司是開票，就要求承租人把票開成2份，2人各收取一半租金，其他出租事項譬如說鎖壞了房子要換鎖或其他問題，承租人都找陳遠朗，因為是陳遠朗出面負責出租4間房屋，除了租金他們1人收一半票分別開好，其他的事情關於房子的部分都由陳遠朗在管理等語（見本院訴字卷一第177頁至178頁），足見系爭房屋出租時，除原告與陳遠朗共同決定是否出租，並均列名為出租人，及個別收取押租金與每月租金外，其餘租賃物管理之相關事項，實際上均由陳遠朗單獨負責。復觀諸原告曾於108年4月10日委託律師發函予陳遠朗、陳裔相、陳勇成、陳碧樊（副本另給原告之兄弟陳裔銓、陳裔豪），表示前就家族坐落於新北市○○區○○○○○○○○段○○○○○○地號土地（作為停車場使用）曾協議均出租予他人收取租金，房屋之租金由陳碧樊記帳及收取，並匯入原告帳戶內；停

車場之租金由原告配偶陳秀珠記帳及收取，並匯入陳裔豪、陳勇成開立之聯名帳戶內，因租金存入帳戶後長期未拆帳分配，為避免日後拆帳困難，故共有人陳裔銓、陳裔豪、陳裔相及原告於108年4月2日經調解委員協商，同意往後之每月租金由原告及陳裔銓、陳裔豪取得1/2，陳裔相、陳勇成及陳遠朗取得另1/2，又原告開立之帳戶原作為租金存放之用，因故需結清，遂通知陳裔相、陳勇成及陳遠朗於函到後5日內提供匯款帳戶俾利結清已收取及將來之租金，另陳碧樊應自108年4月起於每月30日將當月份房屋租金之半數給付原告等語（見本院訴字卷一第233頁、235頁），顯見原告與其他房屋及土地共有人間，確實存在區分房屋、土地出租事宜而相互授與管理權限之約定。

4. 原告雖主張出租時係原告與陳遠朗各交1把鑰匙給被告超群公司，租賃關係消滅後自應各返還1把予出租人云云。惟就原告亦有交付1把鑰匙給被告超群公司乙節，業為被告所否認，而原告就此有利於己之事實，固據提出108年6月3日原告之弟陳裔豪、原告之女陳靖宜與被告超群公司法定代理人之夫姚志輝間之對話錄音及譯文（被告對形式真正無意見，見本院訴字卷一第161頁），雖可見姚志輝陳稱：如果還了2把鑰匙，換他們家不開心怎麼辦，因為兩邊都不得罪，所以兩邊都沒有還，鑰匙在會計身上等語（見本院訴字卷一第85頁、87頁）；惟此與證人林玉馨、陳碧樊皆證稱被告超群公司已還1把鑰匙給陳遠朗委任之陳碧樊不符，且參酌被告自承其承租期間因系爭房屋門鎖故障無法使用，遂經陳遠朗同意裝設新鎖，共有新鑰匙2把等語（見本院訴字卷二第17頁），可見此處姚志輝所稱之「2把」鑰匙，不能排除是指換鎖後之鑰匙，尚難逕以推論原有鑰匙即有2把。則原告既無法證明系爭房屋原經交付2把鑰匙給被告超群公司，而參與系爭房屋之交付及管理，即不能推翻前揭系爭房屋係由陳遠朗單獨交付與管理之認定。從而，陳遠朗既獲授權得單獨處理系爭房屋除租約訂立及租金收取以外之租賃事宜，且

卷內別無證據可證明該等權限在租賃期間內已有改變，並使被告超群公司知悉，則被告超群公司於租期屆滿時，向陳遠朗依原狀清空交還系爭房屋，即應認為已向出租人全體依債之本旨移轉系爭房屋之占有，而返還租賃物完成，不須另向原告返還系爭房屋。

5. 原告另稱被告超群公司於108年6月間仍持續占有使用系爭房屋，顯見其未完成點交且仍占有系爭房屋鑰匙云云。查依證人林玉馨所證：當時我們是租系爭房屋、86之2號2間（86之2出租人只有陳遠朗1人），所以是一起搬的，但是86之2的時間比較長一點，差1個月，所以那時候很忙，兩邊都是在搬遷。86之2是108年6月底或7月初左右清理完就還，也是一樣陳碧樊來做點交，一樣是交鑰匙她就還伊押金。108年5月31日以後超群公司就沒有在系爭房屋營業，但是因為86之2還在搬，所以有跟陳碧樊借系爭房屋的鑰匙，目的是要放車子，因為搬遷載貨需要貨車，為免影響他人通行，讓貨車在搬遷過程中可以停在裡面。伊是在108年5月31日當天下午5、6點就去跟陳碧樊借鑰匙，借到大概6月中，後來原告跟他的律師要來看現場，伊又再去借鑰匙。伊確定在租約終止時，就系爭房屋當時只有1把鑰匙，伊把那把鑰匙還給陳遠朗，還了之後我們身上就沒有鑰匙，也沒有辦法再進出等語（見本院訴字卷一第168頁至169頁）；證人陳碧樊則稱：林玉馨108年5月31日把鑰匙還給伊，當天大概點交之後1個多小時，林玉馨有跟我借鑰匙，她說因為隔壁間還沒有搬完畢，要跟伊借86之1號房屋的鑰匙，說要停放貨車，怕貨車擋到其他人的通道，所以伊就借她，忘記何時返還，印象中是借1次鑰匙，其他都在伊保管中，放在伊化成路256號1樓的辦公室裡面，但伊不記得林玉馨有沒有來跟伊借第2次，因為她什麼時候還伊，伊也不記得等語（見本院訴字卷一第178頁、180頁），固就細節上有借用次數之差異，然就被告超群公司係在返還系爭房屋後借用鑰匙之基礎事實則相同，堪認被告超群公司交付鑰匙1把予陳

01 遠朗後，由於另向陳遠朗單獨承租之隔鄰房屋尚未搬遷完畢
02 而使用系爭房屋之需求，因陳遠朗已依其權限，為出租
03 人全體取得系爭房屋換鎖後可用之鑰匙，而得憑以進入，將
04 系爭房屋置於其實力支配之下，則被告超群公司即已喪失「
05 基於承租人之身分」對於租賃物之事實上管領力而消滅占有
06 而須另向證人陳碧樊即獲陳遠朗授權保管鑰匙之人借用。
07 至證人即原告之子陳家涵雖在本院具結證稱：108年6月3
08 日伊經過系爭房屋看到門開著，所以伊就進去詢問，裡面有
09 3台車子，但車上沒人，過沒多久，人就出現了，我就問他
10 「你怎麼進來的」，他跟伊說他們有1副鑰匙，林小姐已經
11 交給對面的陳遠朗先生，他說他是管倉庫的，還有1副鑰匙
12 如果完成點交可能會還給我們，伊有問他說為何在裡面，
13 他說他的貨不能放外面淋雨，伊說你等一下伊要聯絡家人並
14 報警，他就急著把車開走。伊不知道那個人是誰，但是晚上
15 他有跟姚志輝一起出現，就一直爭執房子的事，姚志輝一直
16 說他鑰匙沒有交出去，說鑰匙在他身上，當天警察來了3次
17 本來要協調這件事，後來沒有做筆錄，警察叫我們直接去法
18 院告有關房子的事情等語（見本院訴字卷一第173頁至174
19 頁），另據原告提出108年6月3日錄音光碟及譯文1份存
20 卷可查（見本院訴字卷一第209頁至211頁），縱其內容提
21 及林玉馨身上的1支鑰匙給他們了，管倉庫的人還有1支等
22 語，但依證人林玉馨陳稱：伊6月3日還在整理86之2號，
23 要把貨放在貨車上，所以證人陳家涵才會看到貨車停在系爭
24 房屋內，而司機才會說他的貨不能淋到雨，指的是這個情形
25 當天應該是我們師傅開的門，他的鑰匙應該就是伊跟陳碧
26 樊借的鑰匙，伊在5月31日晚上就跟陳碧樊借了鑰匙等語（
27 見本院訴字卷一第175頁），要無法逕論上開被告公司人員
28 持以進入系爭房屋之鑰匙，必非證人林玉馨向證人陳碧樊所
29 借用，而無法以此對原告為有利之認定。

30 6.至原告雖以被告超群公司於108年6月24日邀集原告到場欲
31 辦理點交，並承諾修繕牆面、屋頂及鐵捲門，並告以修繕完

01 畢後再行辦理點交，且被告超群公司寄發108年7月3日存
02 證信函自承未完成點交等節，認被告超群公司仍持續占有使
03 用系爭房屋云云。查證人即原告之兄弟陳喬銓證稱：伊108
04 年6月24日要去拜訪客戶，剛好從系爭房屋那邊經過，有看
05 到原告、律師跟陳家涵站在路邊，他們說今天要交屋來勘查
06 ，裡面都還沒看，好像是有1個小姐來開門，應該是公司的人，
07 伊聽到原告叫他們把牆壁上的洞跟地上的鉚釘處理，被告
08 超群公司說要1個禮拜，弄好後會跟原告聯絡再現場交屋
09 等語（見本院訴字卷一第172頁）。惟依證人林玉馨所證：
10 108年6月間我有再打電話給原告太太，說要趕快來做點交
11 返還押金，她有問伊陳遠朗那邊呢，伊有跟她說陳遠朗那邊
12 已經做完點交，108年5月31日原告來就沒有完成點交，所
13 以伊才會在6月間時再通知他們來完成這件事，不然伊就拿
14 不到押金。律師有跟伊約時間去看現場，也是在6月的時候
15 ，律師還有原告及其他一些人都有在現場，他們說沒有看過
16 裡面狀況，就說這個要修繕、那個要修繕，伊有說當初租的
17 時候狀況就不是很好，但為了拿回押金，伊有配合修繕，就
18 原告指要修繕的部分伊有處理等語（見本院訴字卷一第166
19 頁至167頁）；另證人陳碧樊則稱：因為該鐵皮屋有1、20
20 年的時間了，而且之前也有出租，當初出租給被告超群公司
21 也不是伊出租的，原告講的系爭房屋鐵皮牆面有破損，地上
22 有鉚釘沒有清除這些情形，伊不知道是什麼原因造成的，跟
23 被告超群公司有沒有關係，都不清楚等語（見本院訴字卷一
24 第179頁），且參諸被告超群公司108年7月3日寄發予原
25 告之存證信函，係載稱：被告超群公司前已多次催告原告儘
26 速完成點交房屋及返還押金，均遭各種理由拖延未完成點交
27 ，原告又稱要扣租金及押金恕難同意，既陳遠朗在點交返還
28 房屋並無問題，請原告於文到3日內儘速與被告超群公司聯
29 繫點交及返還押金事宜等語（見本院重簡卷第45頁），是綜
30 上所述，應足見被告超群公司雖曾與原告辦理「點交」事宜
31 ，並配合原告要求辦理系爭房屋之修繕，然被告超群公司於

01 108 年 5 月 31 日實已將系爭房屋返還予具有除系爭房屋是否
02 出租及收取租金外全部權限之陳遠朗，且證人陳碧樊亦有確
03 認被告超群公司點交房屋時屋況，認為已回復原狀，又無其
04 他證據足認該等原告所指房屋破損情形確係被告超群公司所
05 為，是被告超群公司即已依約完成系爭房屋之返還，其上開
06 配合原告點交及修繕之舉，應僅係欲取回原告收取之押租金
07 而為之，難認被告超群公司有何未回復原狀或仍持續占有系
08 爭房屋等違約行為之情事。

09 7. 從而，被告超群公司既已將系爭房屋回復原狀後，遷空交還
10 予陳遠朗，依法即屬返還租賃物予全體出租人，原告再起訴
11 請求被告超群公司返還系爭房屋暨大門鑰匙予原告及其他出
12 租人全體，即無理由。至原告應如何現實上取得對系爭房屋
13 之管領，此為原告與陳遠朗間之內部關係，而與被告超群公
14 司無涉，亦併敘明。

15 (二) 原告先位請求被告連帶給付違約金及所支出之律師費用，是
16 否有據？

17 按違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰
18 金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。原告雖
19 主張：依系爭租約第 6 條：「乙方於租期屆滿時，除經甲方
20 同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還
21 甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房
22 屋，甲方每月得向乙方請求按照租金 5 倍之違約金至遷讓完
23 了之日止，乙方及連帶保證人丙方（即被告姚林蝦，下同）
24 ，決無異議。」、第 12 條約定：「乙方若有違約情事，致損
25 害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納
26 之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」、第 13 條「
27 乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時丙方應
28 連帶負損害賠償責任並願拋棄先訴抗辯權。」，被告超群公
29 司未於系爭租約屆期後按照原狀交遷空交還系爭房屋，原告
30 自得請求被告連帶給付違約金，及其因本件訴訟所繳納之第
31 一審律師費云云。惟被告超群公司已於 108 年 5 月 31 日租期

01 屆滿時，按原狀交還系爭房屋予陳遠朗，而依債之本旨履行
02 交還租賃物之義務，業經本院認定如前，難認被告超群公司
03 係違背系爭租約而屬債務不履行，被告姚林蝦即無何需與被
04 告超群公司連帶負擔之損害賠償責任，則原告依系爭租約第
05 6條、第12條、第13條，及民法第229條、第233條，請求
06 被告連帶給付304,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
07 日止，按週年利率5%計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至返還系爭房屋予原告及其他全體出租人全體之日止，按
09 月於每月1日連帶給付9萬元，及自該日起至清償日，按週
10 年利率5%計算之利息，均非有據。

11 (二)原告備位請求被告超群公司給付相當於租金之不當得利，應
12 否准許？

13 至原告備位主張：被告超群公司於租期屆滿後仍持續占有系
14 爭房屋及大門鑰匙，屬無法律上原因繼續占有系爭房屋，受
15 有相當於租金之不當得利云云。按無法律上之原因而受利益
16 ，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而
17 其後已不存在者，亦同，民法第179條固有明文。惟查，被
18 告超群公司業於108年5月31日依約履行交還系爭房屋之義
19 務，業如前所認，則被告超群房屋自不具無法律上之原因而
20 受利益，致他人受損害之情事，即無不當得利可言，是原告
21 主張依民法第179條、第182條之規定，請求被告超群公司
22 應給付原告18,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
23 ，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起
24 至返還系爭房屋予原告及其他全體出租人全體之日止，按月
25 於每月1日連帶給付18,000元，及自該日起至清償日止，按
26 週年利率5%計算之利息，洵屬無據，不應准許。

27 五、綜上所述，被告超群公司業於租期屆滿時將系爭房屋按原狀
28 遷空交還予全體出租人，則原告本於系爭租約第6條、民法
29 第455條、第293條第1項之規定，請求被告超群公司將系
30 爭房屋暨大門鑰匙返還予原告及其他出租人全體，並先位依
31 系爭租約第6條、第12條、第13條，及民法第229條、第23

3 條，請求被告連帶給付 304,000 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋予原告及其他全體出租人全體之日止，按月於每月 1 日連帶給付 9 萬元，及自該日起至清償日，按週年利率 5% 計算之利息，另備位依民法第 179 條、第 182 條，請求被告超群公司應給付原告 18,000 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋予原告及其他全體出租人全體之日止，按月於每月 1 日連帶給付 18,000 元，及自該日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告先位、備位之訴均經駁回，其各該部分假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴先、備位部分均無理由，依民事訴訟法第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
民 事 第 二 庭 法 官 宋 泓 璟

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 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 110 年 1 月 27 日
書 記 官 鄧 筱 芸