

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1321號

原告 德如股份有限公司

法定代理人 黃太平

訴訟代理人 楊佳璋律師

複代理人 張祐齊律師

被告 杭麗股份有限公司

法定代理人 黃曉曼 原住臺北市○○區○○路○○○號5樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號一樓房屋及地下二層編號第一○七號、第一○八號車位全部遷讓交還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百零八年二月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零七年三月十日起至遷讓交還主文第一項房屋及二車位之日止，按月給付原告新臺幣參拾萬元。

被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號一樓辦理遷出登記。

訴訟費用新臺幣壹拾柒萬壹仟柒佰貳拾元由被告負擔。

本判決主文第一項，於原告以新臺幣伍佰陸拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟柒佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第二項，於原告以新臺幣伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

減縮應受判決事項之聲明，或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3款、第7款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起訴主張其已終止兩造間就門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號1樓房屋（含車位，下稱系爭房屋）簽立之房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），依民法第767條、第179條及系爭租賃契約，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金、返還終止租約後無權占有系爭房屋之相當於租金之不當得利、將營業登記自系爭房屋地址遷出，並向主管機關註銷變更地址登記，聲明為：(一)被告應將系爭房屋暨地下二層編號第107、108號車位，全部遷讓交還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）15萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年利息5%計算之利息。(三)被告應自民國107年3月9日起至遷讓交還房屋之日止，按月給付30萬元之損害金。(四)被告應將杭麗股份有限公司（下稱杭麗公司）營業登記從原告所有（地址）房屋遷出，並向該管主管機關註銷及變更地址登記。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理期間，主張其終止租約日為107年3月9日，乃更正聲明第三項請求返還相當於租金之不當得利之起算日為「107年3月10日」（本院卷第75頁），其所為係減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告防禦及訴訟終結，於法應予准許。另原告就聲明第四項請求註銷及變更營業登記地址部分，主張其真意乃請求被告不要將營業登記地址繼續設於系爭房屋地址，故修正聲明第四項為被告應向主管機關「註銷地址登記」，另就聲明第五項修正為「願供擔保，請准宣告就聲明第一、二、三項為假執行」（本院卷第74至75頁），核其上開所為均屬不變更訴訟標的而補充或更正事實上或法律上之陳述，亦應准許。

(二)被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規定

，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告就所有系爭房屋暨地下二層第107、108號車位，於105年11月28日與被告簽立系爭租賃契約，租期自105年7月25日起至110年7月24日止，共計5年，每月租金自簽約之日起至108年7月24日止為30萬元。詎被告自106年12月25日、107年1月25日繳納租金之支票不獲兌現，原告於107年2月7日以台北體育館郵局第182號存證信函催告被告給付租金，仍未獲付款，嗣提示107年2月25日之租金支票亦因拒絕往來戶遭退票，原告以107年3月6日台北體育場郵局第275號存證信函通知被告依系爭租賃契約之約定終止租約，該存證信函送達後雖因無人領取經郵局依法予以招領後退回原告，然依系爭租賃契約第7條第8項「…均以本合約所載之地址為準…」約定、民法第95條第1項規定及最高法院58年台上字第715號判例意旨，應認已達到而發生效力，並以該存證信函退回日即107年3月9日為達到日即契約終止日。原告係系爭房屋所有權人，兩造間租賃契約已合法終止，被告占有系爭房屋即屬無權占有，爰依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。

(二)被告自106年12月25日起即未給付租金，迄至原告於107年3月9日終止租約時止，積欠租金已達2個月又15天，扣除系爭租賃契約第3條約定之租賃保證金60萬元，尚欠租金15萬元（106年12月25日、107年1月25日共2個月，107年2月25日至同年3月9日止為15天，租金以30萬元計算，15天為15萬元，即 $30萬 \times 2 + 15萬 = 75萬$ ， $75萬 - 60萬 = 15萬$ 元），爰依系爭租賃契約請求被告給付積欠之租金15萬元。另被告於原告終止租約後，仍未將租賃標的物返還予原告，無權占有系爭房屋而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，爰依不當得利之法律關係，請求被告自107年3月10日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月返還30萬元之不當得利。又被告之公司及營業登記地址均設於系爭

01 房屋所在地址，原告既已終止系爭租賃契約，被告亦應將其
02 營業登記遷出，爰依民法第767條之除去妨害請求權，請求
03 被告應將營業登記自系爭房屋遷出，並向主管機關註銷地址
04 登記。

05 (二)聲明為：

06 1.被告應將系爭房屋暨地下二層編號第107、108號車位全部
07 遷讓交還予原告。

08 2.被告應給付原告15萬元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至
09 清償日止，依年息百分之5計算之利息。

10 3.被告應自107年3月10日起至遷讓交還房屋之日止，按月
11 給付30萬元之損害金。

12 4.被告應將杭麗公司營業登記從原告所有（地址）房屋遷出
13 ，並向該管主管機關註銷地址登記。

14 5.願供擔保，請准宣告就聲明第1、2、3項為假執行。

15 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
16 任何聲明或陳述。

17 四、得心證之理由：

18 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、公證
19 書、被告簽發之支票3紙（發票人均為被告，票面金額各為
20 30萬元，發票日依序為106年12月25日、107年1月25日、
21 107年2月25日，支票號碼依序為ND0000000、ND0000000、
22 ND0000000，付款人均為華南商業銀行大直分行，受款人均
23 為原告）、退票理由單3紙、郵局存證信函（存證號碼182
24 號、275號）及信封、臺北市○○區○○段○○○○號（建物
25 門牌臺北市○○○路○○○號，含車位編號地下二層107、108
26 號）之建物登記第一類謄本、前述建物坐落基地即同段16-4
27 地號之土地登記第一類謄本為證，經核與原告所述相符，復
28 有臺北市中山地政事務所108年2月1日北市中地籍字第10
29 87002132號函所附上述建號之建物登記謄本可參，且被告經
30 合法通知，並未到庭爭執，亦未提出書狀為任何聲明或陳述
31 ，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告上開主張為真實

01 。

02 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按承
05 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
06 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
07 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額
08 ，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時
09 支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法
10 第440條第1項、第2項亦定有明文。又承租人於租賃關係
11 終止後，應返還租賃物。此為民法第455條前段明定。兩造
12 間系爭租賃契約，係定有期限之租賃，約定租賃期間5年，
13 自105年7月25日起至110年7月24日止，自簽約日起至10
14 8年7月24日止每月租金為30萬元，108年7月25日起至11
15 0年7月24日止每月租金為32萬元。兩造於系爭租賃契約第
16 7條第8項約定「甲、乙双方就本合約有關履約事項之通知
17 、催告送達或為任何意思表示，均以本合約所載之地址為準
18 ，若有送達不到或退件者，概以第一次郵寄日期為合法送達
19 日期，雙方均無異議」，有房屋租賃契約書可參，本諸私法
20 自治、契約自由原則，兩造自應受前揭約定拘束。是原告主
21 張被告簽發之租金支票2紙均遭付款人以「存款不足」為由
22 退票，被告積欠達2個月租金，已寄發存證信函（臺北體育
23 場郵局存證號碼第182號）催告被告於5日內給付租金，該
24 存證信函寄送至被告於合約所載地址即為合法送達，催告已
25 屬合法等情，應屬有據，是原告嗣後再以存證信函（臺北體
26 育場郵局存證號碼第275號）向被告終止系爭租賃契約，且
27 依上述第7條第8項約定及最高法院58年台上字第715號判
28 例意旨（「非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到
29 相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。所謂達
30 到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時
31 可了解其內容之客觀之狀態而言」），而以信封上107年3

月9日（招領退回日）為到達日即契約終止日等情，亦屬可採。是以，原告於兩造租賃關係合法終止後，主張被告無權占有，本於民法第767條第1項之所有物返還請求權，請求被告應將系爭房屋遷讓交還原告，即屬有理由。又原告主張被告於系爭租賃契約合法終止前積欠2個半月計75萬元租金未付，經扣除押租金（租賃保證金）60萬元後，請求被告應給付積欠之租金15萬元，亦為有理由。

(三)又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。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明文。無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照），於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。查兩造租賃關係已因合法終止而消滅，被告於107年3月10日起已無占有使用系爭房屋之正當權源，卻仍未遷讓返還系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可獲得相當於租金之利益，原告自得請求被告返還不當得利。依兩造間過往租約，承租系爭房屋每月租金為30萬元，是原告請求以系爭租約之月租金額作為計算不當得利數額之標準，自屬有據。從而，原告依民法第179條規定，請求被告自107年3月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30萬元，亦屬有理由。

(四)又被告之公司所在地及營業登記目前仍係設在系爭房屋地址，有被告公司變更登記表及經濟部網站查得資料在卷可參，參酌臺北市商業處於108年2月13日以北市商二字第108000

1336號函回復本院之說明內容（本院卷第69至70頁），應認原告若無取得法院判決，逕行向主管機關申請將被告之營業登記自系爭房屋地址辦理遷出，應屬有困難，則原告主張已合法終止系爭租賃契約，被告應將其營業登記遷出，依民法第767條第1項之除去妨害請求權，請求被告應將營業登記自系爭房屋遷出，並向主管機關註銷地址登記等情，亦應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之所有物返還請求權及妨害除去請求權、系爭租賃契約之租金給付請求權、民法第179條之不當得利返還請求權，請求被告應將系爭房屋（含停車位）遷讓交還原告，並應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年2月5日（起訴狀繕本於108年2月4日發生送達效力，參本院卷第35頁公示送達公告）起至清償日止按法定利率即週年利率百分之5計算之利息，另應自107年3月10日起至遷讓交還系爭房屋之日止按月給付30萬元，且應將杭麗公司營業登記從系爭房屋地址遷出，註銷地址登記，均為有理由，應予准許。

六、本件第一審裁判費為171,720元，此外無其他費用支出，是本件訴訟費用額確定為171,720元，應由敗訴之被告負擔。

七、原告陳明願供擔保，聲請就主文第一、二、三項部分均宣告假執行，合於法律規定，爰依民事訴訟法第390條第2項，酌定相當之擔保金額准許之（原告曾陳報系爭房屋含車位之買賣契約書，買賣總價款為1,700萬元）。本院併依同法第392條第2項，依職權宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由。訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國108年4月3日
民事第四庭法官張婷妮

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日

03 書記官 鄭以忻