

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4272號

原告 陳秋香
訴訟代理人 彭首席律師
被告 新悅開發投資股份有限公司
兼上一人
法定代理人 楊雅惠
訴訟代理人 張旭業律師
楊珮君律師
被告 群讚開發有限公司
法定代理人 顏守銓
訴訟代理人 蔡莊弘
顏守謙

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告新悅開發投資股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾玖萬捌仟
元。

被告新悅開發投資股份有限公司、被告群讚開發有限公司應連帶
給付原告新臺幣肆拾肆萬捌仟伍佰元。

訴訟費用由被告新悅開發投資股份有限公司負擔百分之五十七，
餘由被告新悅開發投資股份有限公司、被告群讚開發有限公司連
帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬玖仟伍佰元為被告新悅開
發投資股份有限公司供擔保後得假執行，但被告新悅開發投資股
份有限公司如以新臺幣伍拾玖萬捌仟元為原告預供擔保，得免為
假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾伍萬元為被告供擔保後得假執
行，但被告新悅開發投資股份有限公司、群讚開發有限公司如以
新臺幣肆拾肆萬捌仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴之預備合併，雖有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型。惟在被告有二人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀的預備訴之合併。此種主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即得相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，尚非法所不許（最高法院103年度台抗字第478號裁定意旨參照）。次按訴狀送達後，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7款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)先位聲明：1.被告新悅開發投資股份有限公司（下稱新悅公司）、群讚開發有限公司（下稱群讚公司）應自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○號6樓之2房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋返還原告。2.新悅公司應給付原告新臺幣（下同）59萬8,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋止，按月給付29萬9,000元。3.新悅公司、群讚公司應連帶給付原告14萬9,500元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋止，按月連帶給付14萬9,500元。(二)備位聲明：1.被告楊雅惠、群讚公司應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還原告。2.楊雅惠應給付原告59萬8,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋止，按月給付29萬9,000元。3.楊雅惠、群讚公司應連帶給付原告14萬9,500元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋止，按月連帶給付14萬9,500元。嗣於民國108年11月14日當庭變更聲明為：(一)先位聲明：1.新悅公司應給付原告59萬8,000元。2.新悅公司、群讚公司應連帶給付原告

44萬8,500元。3.如受有利之判決，願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.楊雅惠應給付原告59萬8,000元。2.楊雅惠、群讚公司應連帶應給付原告44萬8,500元。3.如受有利之判決，願供擔保請准宣告假執行；有本院108年11月14日言詞辯論筆錄在卷可憑（見本院卷第62頁）。核原告前後所為訴之變更，請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與前揭法條規定尚無不合；另參酌原告就先、備位訴訟之訴訟標的均相同，及先、備位訴訟上所依據之基礎事實，皆為原告出租系爭房屋所衍生之糾紛，彼此間之攻擊、防禦方法亦得相互為用，不致遲滯訴訟程序之進行，且備位被告即楊雅惠亦未拒卻等情，應認原告提起本件複數被告之主觀預備合併訴訟，程序上並無不合，均應予准許。

二、本件新悅公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：伊於107年6月1日與新悅公司簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），由新悅公司承租系爭房屋，租賃期間自107年6月1日起至108年5月31日止，每月租金14萬9,500元。然新悅公司自108年1月起即未繳納租金，截至同年4月止，尚欠租金59萬8,000元。伊遂於108年3月11日以新竹民主路郵局第000028號存證信函催告新悅公司為給付，惟其仍置之不理，伊遂於同年4月12日以新竹英明街郵局000137號存證信函終止系爭租約。又伊前往系爭房屋洽談時，始知該屋係由新悅公司及群讚公司共同占有使用，渠等於系爭租約終止後，自108年5月起至同年7月止無權占有系爭房屋，致伊受有相當於租金44萬8,500元之損害，自應返還上開不當之利益，並負連帶賠償責任。另系爭租約雖以新悅公司名義簽立，然其上僅有負責人楊雅惠之印章，倘本院認為系爭租約之承租人為楊雅惠，則備位請求楊雅惠負清償租金及與群讚

01 公司共同負連帶賠償之責。爰依租賃契約之法律關係、民法
02 第179條、第184條第1項前段、第185條第1項提起本件訴訟
03 等語。並聲明：(一)先位聲明：1.新悅公司應給付原告59萬
04 8,000元。2.新悅公司、群讚公司應連帶給付原告44萬8,5
05 00元。3.如受有利之判決，願供擔保請准宣告假執行。(二)備
06 位聲明：1.楊雅惠應給付原告59萬8,000元。2.楊雅惠、群
07 讚公司應連帶應給付原告44萬8,500元。3.如受有利之判決
08 ，願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告群讚公司以：

11 新悅公司因積欠伊債務，遂無償提供系爭房屋予伊使用，伊
12 未負擔系爭房屋之租金。又伊自108年5月起至同年8月止雖
13 使用系爭房屋，惟已於108年8月20日搬離等語資為抗辯。並
14 聲明：原告之訴駁回。

15 (二)被告楊雅惠以：

16 新悅公司為群讚公司之子公司，伊雖受配偶即訴外人鄒宗展
17 之請求而擔任新悅公司董事長，然僅為掛名負責人，實際負
18 責人為顏守謙。且伊已於108年11月19日以三重中山路郵局
19 第001059號存證信函向新悅公司辭職，已非新悅公司之法定
20 代理人。又伊於擔任新悅公司負責人期間，有概括授權鄒宗
21 展使用伊之印章，系爭租約應係由鄒宗展代表新悅公司所簽
22 訂，伊並非系爭租約之當事人，自不負給付系爭房屋租金、
23 返還相當於租金之不當得利及連帶賠償原告損害之責等語資
24 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (三)被告新悅公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何
26 聲明或陳述。

27 三、本院之判斷：

28 (一)先位之訴部分：

29 1.原告請求新悅公司給付自108年1月1日起至108年4月30日止
30 欠繳之租金59萬8,000元，有無理由？

31 按當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知

，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用視同自認之規定；民事訴訟法第280條第1項、第3項前段定有明文。查原告主張系爭租約為伊與新悅公司所簽訂，且新悅公司欠繳108年1月1日起至同年4月30日止之租金，嗣經伊終止租約等情，業據提出與所述相符之系爭房屋租賃契約書、108年3月11日及同年4月12日存證信函等件為證（本院卷第17頁至第25頁），而被告新悅公司於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執或否認原告之主張，佐以被告楊雅惠陳稱系爭租約是由其配偶鄒宗展代新悅公司與原告簽立的，伊有概括授權鄒宗展使用伊之印章等語，並衡酌系爭房屋即為新悅公司設立登記之所在地，有該公司變更登記表在卷為憑（見本院卷第94-96頁），自堪認原告前揭主張為真實。從而，原告依租賃契約之法律關係，請求被告新悅公司給付自108年1月1日至108年4月30日止欠繳之租金計598,000元（計算式：149,500*4=598,000元），自屬有據，應予准許。

2. 原告以新悅公司積欠租金為由，於108年4月12日終止系爭租約是否有據？

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，且於租賃關係終止後，承租人應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第455條定有明文。查原告主張被告新悅公司自108年1月間起即積欠租金，嗣經其以存證信函催繳後仍未繳付，尚欠如主文第1項所示租金未付；且系爭租約業於108年4月12日終止等情，此據被告新悅公司視同自認，已如前述，自堪信原告之主張為真實。

3. 原告請求新悅公司與群讚公司自108年5月1日起至108年7月31日起連帶賠償相當於租金之損害有無理由？

按故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項、第185條前段分別定有明文。又就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償責任。次按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，而有不當得利之情形，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1965號判決要旨參照）。查系爭房屋於系爭租約終止後仍繼續為被告新悅公司、群讚公司共同占有使用等情，於被告新悅公司部分生視同自認之效力，已如前述，且被告群讚公司到庭亦不爭執其占有系爭房屋至108年8月20日（見本院卷第63頁），信屬實在。則渠等於系爭租約終止後仍共同無權占有系爭房屋，且無從分辨各自占有部分，則彼等占用行為，顯屬共同侵權行為。揆諸上開規定，該二人對於原告所受相當於租金之損害，自應負連帶賠償之責。從而，原告請求自108年5月1日起至同年7月31日止，由被告新悅公司、群讚公司負連帶賠償之責，依相當於占用期間內之租金額，即系爭租約第3條約定：租金每個月149,500元（參本院卷第18頁）計算賠償金448,500元（計算式：149,500*3=448,500元），為有理由，亦應予准許。

四、綜諸上述，原告以先位訴訟聲明請求被告新悅公司依系爭租約給付尚欠租金總額598,000元；及依民法第184條、第185條規定暨系爭租約第3條第1項之約定，請求被告新悅公司及群讚公司應自108年5月1日起至108年7月31日止，連帶賠償原告相當於租金之損害448,500元，均為有理由，應予准許。又原告先位之訴所為聲明既均有理由，業據本院論述如前，則其以被告楊雅惠為系爭租約主體所為之備位訴訟，自無庸裁判，附此敘明。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權諭知被告新悅公司、群讚公司得供擔保免為假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
02 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
04 書、第2項。

05 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日
06 民事第二庭 法官 吳佳薇

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日
11 書記官 馮莉雅