

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4559號

原告 陳麗朱
訴訟代理人 李仁夫
被告 弘菱資產管理顧問有限公司
法定代理人 盧森云
被告 劉奕辰
被告 永康地產開發有限公司
法定代理人 高婉苓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告弘菱資產管理顧問有限公司、劉奕辰、永康地產開發有限公司應自門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號一樓房屋遷出，並將前揭房屋騰空返還原告。
- 二、被告弘菱資產管理顧問有限公司、劉奕辰應給付原告新臺幣捌萬肆仟元，及自民國一百零八年七月十六日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告弘菱資產管理顧問有限公司、劉奕辰應自民國一百零八年七月十六日起至民國一百零八年十月十四日止，按月給付原告新臺幣伍萬陸仟元，及自民國一百零八年十月十五日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。
- 四、被告永康地產開發有限公司應自民國一百零八年七月十六日起至民國一百零八年十月十四日止，按月給付原告新臺幣貳萬捌仟元，及自民國一百零八年十月十五日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。
- 五、被告弘菱資產管理顧問有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自第一項房屋辦理遷出登記。
- 六、訴訟費用由被告弘菱資產管理顧問有限公司、劉奕辰、永康地產開發有限公司負擔十分之四，被告弘菱資產管理顧問有限公司負擔十分之六。

七、本判決第一至四項於原告分別以附表所示之金額為被告分別供擔保後，得假執行；但被告如分別以附表所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、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款定有明文。經查：

(一)原告起訴時，係以被告弘菱資產管理顧問有限公司（下稱弘菱公司）、劉奕辰占有其所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋），請求渠等遷讓房屋、給付違約金、將公司登記所在地及營業稅籍地址遷出登記，並聲明：1.被告弘菱公司、劉奕辰應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；2.被告弘菱公司、劉奕辰應自民國108年2月20日起至返還系爭房屋止，按月給付新臺幣（下同）56,000元；3.被告弘菱公司應將公司登記址及營業稅籍登記址自系爭房屋遷出辦理變更登記（見北簡卷第11頁），嗣於108年9月19日具狀以永康地產開發有限公司（下稱永康公司）亦無權占有系爭房屋為由，追加永康公司為被告，請求被告永康公司遷讓房屋、給付相當於租金之不當得利，核上開追加不甚礙被告弘菱公司、劉奕辰之防禦及訴訟之終結，與前揭規定相符，應予准許。

(二)又原告迭經變更對被告之請求數額、聲請假執行之項目，於108年11月12日言詞辯論期日聲明：1.被告弘菱公司、劉奕辰、永康公司應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告；2.被告弘菱公司、劉奕辰應給付原告84,000元，及自108年7月16日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；3.被告弘菱公司、劉奕辰應自108年7月16日起至108年10月14日止，按月給付原告56,000元，及自108年10月15日起至騰空返還第一項房屋為止，按月給付原告60,000元；4.被告永康

01 公司應自108年7月16日起至108年10月14日止，按月給付原
02 告28,000元，及自108年10月15日起至騰空返還第一項房屋
03 之日止，按月給付原告30,000元；5.被告弘菱公司應將公司
04 登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記；6.
05 第一至四項聲明，願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第
06 35頁），核其請求之基礎事實同一，且係就請求金額為擴張
07 ，與前揭規定相符，亦予准許。

08 二、被告弘菱公司、永康公司經合法通知，均未於言詞辯論期日
09 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之
10 聲請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)伊與被告弘菱公司、劉奕辰於107年10月8日簽立房屋租賃契
14 約，約定被告弘菱公司、劉奕辰向伊承租系爭房屋作為營業
15 使用，租賃期間自107年10月15日起至109年10月14日止，每
16 月租金第一年為28,000元；第二年則為30,000元（下稱系爭
17 租約）。詎被告弘菱公司、劉奕辰自107年12月起即未依約
18 給付租金，經伊催告仍置之不理，伊即於107年7月15日依系
19 爭租約第14條約定，寄發存證信函終止系爭租約，經被告弘
20 菱公司、劉奕辰於108年7月16日收受該意思表示，系爭租約
21 已於108年7月16日終止，伊得請求被告弘菱公司、劉奕辰給
22 付所積欠之三個月租金共84,000元（108年4月至108年7月）
23 ；並得依系爭租約第14條約定，向被告弘菱公司、劉奕辰請
24 求自租約終止時起至返還房屋之日止，按原定月租金兩倍計
25 算之違約金（自108年7月16日至108年10月14日為止，按月
26 租金28,000元兩倍計算之違約金即56,000元、自108年10月
27 15日起至返還系爭房屋之日止，按月租金30,000元兩倍計算
28 之違約金60,000元），伊亦得依民法第767條第1項前段、第
29 455條規定，請求被告弘菱公司、劉奕辰騰空返還系爭房屋
30 ，並請求被告弘菱公司將其公司登記所在地及營業稅籍地址
31 自系爭房屋地址遷出。

01 (二)又伊於108年5月間至系爭房屋查看時，發現被告永康公司無
02 權占有系爭房屋，伊即依民法第767條第1項前段規定，請求
03 被告永康公司騰空返還系爭房屋。且被告永康公司無權占有
04 系爭房屋，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致伊
05 受有損害，伊亦得依民法第179條規定，請求被告永康公司
06 給付自108年7月16日起至返還系爭房屋之日止之相當於租金
07 之不當得利（自108年7月16日起至108年10月14日間，以28,
08 000元計算；自108年10月15日起至返還系爭房屋之日止，以
09 30,000元計算）等語。

10 (三)爰依系爭租約第3條、第11條約定、民法第767條第1項前段
11 、第455條、第179條規定提起本件訴訟，並聲明：如108年
12 11月12日變更後之聲明。

13 二、被告則以：

14 (一)被告劉奕辰辯稱：伊前為弘菱公司之股東，固有與原告簽訂
15 系爭租約，然因弘菱公司經營有狀況，想以押租金抵償後即
16 終止租約，因原告告知若伊再給付10萬元租金，即可調整租
17 金、將新公司設立登記於系爭房屋地址，伊因而給付10萬元
18 租金，詎原告反悔，伊已經裝潢系爭房屋，且物品仍置於系
19 爭房屋內，伊仍想繼續使用系爭房屋，若原告返還10萬元，
20 伊即願意協商等語，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均
21 駁回。

22 (二)被告弘菱公司、永康公司經合法通知，未於言詞辯論期日到
23 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

24 三、經查，原告與被告弘菱公司、劉奕辰於107年10月8日簽立系
25 爭租約，租賃物為系爭房屋，租賃期間自107年10月15日起
26 至109年10月14日止，每月租金第一年為28,000元、第二年
27 則為30,000元，應於每月15日前給付。被告弘菱公司、劉奕
28 辰繳納107年10月15日至107年12月14日之租金後，被告劉奕
29 辰嗣於108年3月26日繳納10萬元租金等情，有系爭租約在卷
30 可參（見北簡卷第31至33頁），且為原告、被告劉奕辰所不
31 爭執（見本院卷第38至39頁），自堪信為真實。

01 四、本院之判斷：

02 (一)原告請求被告劉奕辰遷讓返還系爭房屋、給付租金、違約金
03 有無理由？

04 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
05 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
06 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
07 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
08 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
09 民法第440條第1項、第2項定有明文。又乙方（即被告弘菱
10 公司、劉奕辰）有下情形之一者，甲方（即原告）得終止租
11 約：遲付租金之總額達二個月之租額，其租金約定於每期開
12 始支付者，並應於遲延給付逾二個月，經甲方定相當期間催
13 告，乙方仍不為支付者，系爭租約第14條亦有明文。經查：

14 ①原告主張被告弘菱公司、劉奕辰於108年4月15日起即未依約
15 給付每月租金，經其分別於108年4月19日、108年6月19日以
16 存證信函定期催告給付租金，且因被告弘菱公司、劉奕辰遲
17 付租金總額已逾已達2個月租額，原告於108年7月15日以存
18 證信函終止系爭租約，該存證信函並於108年7月16日送達被
19 告劉奕辰、弘菱公司等節，有上開存證信函及回執在卷可稽
20 （見北簡卷第35至60頁），是原告主張系爭租約於108年7月
21 16日業已終止，為有理由。

22 ②被告劉奕辰雖以押金6萬元得以抵付租金云云置辯。惟系爭
23 租約第17條即特別約定：「保證金係乙方違約時損害賠償給
24 付之擔保，除法律另有規定外，租賃期間不得用以抵付租金
25 或其他乙方應支付之費用」（見北簡卷第33頁），是上開保
26 證金既係作為損害賠償之擔保，且特約約定不得抵付租金，
27 則原告、被告劉奕辰均無從以之抵付租金，是被告劉奕辰此
28 部分抗辯，即屬無據。

29 2.次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
30 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。又所有人對於
31 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條

、第767條第1項前段亦有明文。經查，原告業於108年7月16日終止系爭租約，已經認定如前，是系爭租約終止後，被告劉奕辰即無占有系爭房屋之正當權源，故原告請求被告劉奕辰遷讓返還系爭房屋，亦屬有據。

3.復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第229條第1項、第233條第1項前段分別定有明文。系爭租約於108年7月16日經原告合法終止，則原告請求被告劉奕辰應給付自108年4月15日起至108年7月14日止，期間3個月之租金共84,000元（計算式：28,000元×3=84,000元），及自108年7月16日起至清償日止按年利率5%計算之利息，洵屬有據。

4.再依系爭租約第11條約定：「乙方應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方，...乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止，每日二倍房租之違約金。」。而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。查：

①系爭租約業經原告於108年7月16日終止，被告劉奕辰即應將系爭房屋返還原告，惟其迄今仍占有系爭房屋，則原告依系爭租約第11條約定，向被告劉奕辰請求自租約終止時起至返還房屋之日止，按原定月租金二倍計算之違約金（自108年7月16日至108年10月14日為止，按月租金28,000元兩倍計算之違約金即56,000元、自108年10月15日起至返還系爭房屋之日止，按月租金30,000元兩倍計算之違約金60,000元），即屬有據。

②被告劉奕辰雖抗辯其於3月間向原告給付10萬元租金時，原告曾答應可調整租金及為新公司之設立登記，然此節為原告所否認，且被告劉奕辰亦稱上開約定係以電話聯絡，並未能提出其他證據（見本院卷第39至40頁），則被告劉奕辰對其抗辯，既未能舉證以實其說，自難為有利於其之認定。

01 ③又被告劉奕辰抗辯要求原告返還已給付之10萬元租金云云，
02 然被告劉奕辰依系爭租約本有給付租金之義務，原告依系爭
03 租約受領前揭租金，係有法律上原因而受有利益，被告劉奕
04 辰所為抗辯，自非可採，併此敘明。

05 5. 從而，原告請求被告劉奕辰遷讓返還系爭房屋、給付租金及
06 違約金，均為有理由。

07 (二)原告請求被告弘菱公司遷讓返還系爭房屋、給付租金、違約
08 金、將公司登記所在地及營業稅籍地址遷出登記，有無理由
09 ？

10 經查，原告就其主張之事實，已提出系爭租約、存證信函及
11 回執、被告弘菱公司之公司及分公司基本資料查詢、108年
12 全期房屋稅繳納證明書等證據為憑（見北簡卷第31至61頁、
13 補字卷第63頁），又被告弘菱公司經合法通知，未於言詞辯
14 論期日到場，亦未提出書狀爭執，則就原告所主張之前揭事
15 實應視同自認，堪認原告主張為真實。是以，原告請求被告
16 弘菱公司遷讓返還系爭房屋、給付租金、違約金、將公司登
17 記所在地及營業稅籍地址遷出登記，均為有理由。

18 (三)原告請求被告永康公司遷讓返還系爭房屋、給付相當於租金
19 之不當得利，有無理由？

20 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
22 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
23 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
24 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
25 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判
26 決意旨參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損
27 害者，應返還其利益，民法第179條定有明文；而不當得利
28 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
29 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
30 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有
31 他人建物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

01 2.經查，原告主張其所有之系爭房屋為被告永康公司無權占有
02 ，被告受有相當於租金之不當得利，致其受有損害等事實，
03 已提出系爭房屋之建物登記謄本、被告永康公司網頁資料、
04 被告永康公司於系爭房屋掛設招牌之照片等為憑（見補字卷
05 第35頁、北簡卷第65至89頁），又被告永康公司經合法通知
06 ，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，則就原告所
07 主張之前揭事實應視同自認，堪認原告主張為真實。是以，
08 原告請求被告永康公司遷讓返還系爭房屋、給付相當於租金
09 之不當得利，均為有理由。

10 五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段規定，
11 請求被告劉奕辰、弘菱公司、永康公司遷讓返還系爭房屋；
12 依系爭租約第3條約定，請求被告劉奕辰、弘菱公司給付所
13 積欠租金84,000元，及自108年7月16日起至清償日止按年利
14 率5%計算之利息；依系爭租約第11條約定，請求被告劉奕
15 辰、弘菱公司自108年7月16日至108年10月14日為止，按月
16 給付違約金56,000元、自108年10月15日起至返還系爭房屋
17 之日止，按月給付違約金60,000元；依民法第179條規定，
18 請求被告永康公司自108年7月16日起至108年10月14日止，
19 按月給付28,000元、自108年10月15日起至返還系爭房屋之
20 日止，按月給付30,000元計算相當於租金之不當得利；依民
21 法第767條第1項中段規定，請求被告弘菱公司之公司所在地
22 及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，均有理由，
23 應予准許。

24 六、假執行之宣告：

25 按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一
26 訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部分
27 ，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定其
28 得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律
29 座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。原告就
30 聲明第一至四項陳明願供擔保聲請宣告假執行，其各項請求
31 數額合併已逾50萬元，揆諸前揭說明，爰就原告請求各項聲

明分別酌定相當之擔保金額准許之，並均依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：第85條第1項。

中 華 民 國 108 年 11 月 20 日
民 事 第 七 庭 法 官 唐 珮

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 108 年 11 月 20 日
書 記 官 趙 盈 秀

附表一：

主文編號	原告為被告供擔保之金額	被告為原告預供擔保免為假執行之金額
一	120,000元	342,469元
二	28,000元	84,000元
三	自108年7月16日至108年10月14日為止，各按月給付到期部分以每期19,000元；自108年10月15日起，各按月給付到期部分以每期20,000元	自108年7月16日至108年10月14日為止，各按月給付到期部分以每期56,000元；自108年10月15日起，各按月給付到期部分以每期60,000元
四	自108年7月16日至108年10月14日為止，各按月給付到期部分以每期10,000元；自108年10月15日起，各按月給付到期部分以每期10,000元	自108年7月16日至108年10月14日為止，各按月給付到期部分以每期28,000元；自108年10月15日起，各按月給付到期部分以每期30,000元