

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第1020號

原告 洪嘉舟
洪嘉棋
洪琮皓

上三人共同

訴訟代理人 王泓鑫律師

被告 渤鏈國際有限公司

法定代理人 陳必蘭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○村0鄰○○路00號房屋（建號：彰化縣○○鄉○○○段000○號）騰空遷讓返還予原告。

貳、被告應給付原告洪嘉舟新台幣貳拾肆萬元暨自民國114年9月9日起迄清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國114年9月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按月給付原告洪嘉舟新臺幣肆萬元。

參、被告應給付原告洪嘉棋新台幣貳拾肆萬元暨自民國114年9月9日起迄清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國114年9月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按月給付原告洪嘉棋新臺幣肆萬元。

肆、被告應給付原告洪琮皓新台幣貳拾肆萬元暨自民國114年9月9日起迄清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國114年9月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按月給付原告洪琮皓新臺幣肆萬元。

伍、訴訟費用由被告負擔。

陸、本判決原告以新台幣501,300元為被告供擔保後得假執

01 行。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
05 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項
06 前段定有明文。本件被告經合法通知且無正當理由，未於言
07 詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所列各款之
08 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、原告起訴主張：

10 一、按所有人對於無權處分占有或侵奪其所有物者，得請求返
11 還之，民法第767條第1項定有明文。又承租人於租賃關係
12 終止後，應返還租賃物，民法第455條亦有明揭。本件房
13 地之返還請求，原告等依民法第767條第1項前段物上請求
14 權、第455條前段租賃物返還請求權等規定請求擇一為有
15 利判決。

16 二、原告洪嘉舟、洪嘉棋為本件房屋所有權人，依據民法第76
17 7條物上請求權規定，請求被告騰空遷讓：

18 緣原告洪嘉舟、洪嘉棋共有門牌號碼：彰化縣○○鄉○○
19 村○○路00號房屋（建物為彰化縣○○鄉○○○段000○
20 號），持分各為1/3（附件2）。因門牌整編緣故，原證1
21 建物謄本原門牌號碼為「灣東巷45之1號」，而門牌整編
22 後為改為「灣東路65號」，為同一建物房屋（原證2，見
23 本院卷第19頁）。因原告三人共同將房屋出租予被告，租
24 約業已終止，被告卻長期霸占不願搬離，已屬無權占用。
25 準此，原告洪嘉舟、洪嘉棋依據民法第767條所有物返還
26 請求權，請求被告應騰空、遷讓房屋。

27 三、原告洪琮皓雖非本件房屋之共有人，惟原告洪琮皓與原告
28 洪嘉舟、洪嘉棋三人為系爭廠房租賃契約之共同出租人，
29 因被告長期不付房租，已依法定期催告並終止租約，依據
30 民法第455條規定，請求被告騰空遷讓：

31 (一)原告三人將上開址設彰化縣○○鄉○○村○○路00號房屋

出租予被告渤鏈國際有限公司作為其工廠使用（登記資料及工廠資料如附件1），租期自民國（下同）112年10月15日起至114年10月14日止，約明每月租金新台幣（下同）六萬元，一次繳納半年（即36萬元），每期20日前應付清。此有兩造租約可證（原證3，見本院卷第21頁）。

(二)詎被告公司自113年10月15日起算半年之租金，未依租約約定於113年10月20日前繳納，經原告等多次催請繳納，均未獲置理。原告等於114年3月5日再委請律師寄發中和連城路郵局39號存證信函，催請10日內繳納，被告公司於隔日3月6日收受（原證4，見本院卷第25頁），但未能依限繳付已屆期之租金共36萬元。

(三)原告等遂於114年3月18日又委請律師寄發中和連城路郵局44號存證信函予被告，表達終止租約，並即刻騰空搬離之意旨，被告於114年3月19日收到（原證5，見本院卷第29頁），兩造租約已合法終止甚明。

(四)兩造租約既已合法終止，被告自應將租賃物返還原告三人，因此，原告等依據民法第455條租賃物返還請求權請求被告騰空遷讓房屋，歸還原告。

四、有關違約金36萬元及不當得利36萬元暨按月給付部分：

(一)依據兩造租約第八條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金2倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」；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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。民法第271條定有明文。

(二)系爭租約已由原告等委請律師寄發存證信函表達終止之

意，被告於114年3月19日收到，已發生終止租約之效力，兩造間租賃關係消滅，已如前述。被告自終止後之隔日即114年3月20日，即應遷讓房屋，若不即時遷讓交還房屋，原告依據租約第八條得按月請求租金兩倍計算之違約金至遷讓完畢為止。而原告謹先依據租金一倍即每月6萬元計算每月違約金，由114年3月20日算至起訴時之114年9月19日，計6個月，違約金為36萬元，並請求自114年9月20日起按月給付原告三人共6萬元。

(三)且租約終止後，被告自114年3月20日起無繼續占有使用系爭房屋之法律上原因，其繼續使用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，自應給付原告相當於系爭房屋租金之不當得利，而依據租約每月租金為6萬元，由114年3月20日算至起訴時之114年9月19日，計6個月，不當得利為36萬元，並請求自114年9月20日起按月給付原告三人共6萬元。

(四)又原告洪嘉舟、洪嘉棋為系爭房屋所有權之共有人，原告三人為系爭租約之共同出租人。依據前揭民法第 271 條規定，違約金債權及不當得利債權，原告每人均各為三分之一。因而，上開違約金及不當得利金應由三人平均分受之。原告每人各請求24萬元（計算式： $(360,000+360,000)/3=240,000$ ），及自114年9月20日起按月各給付原告4萬元（計算式： $(60,000+60000)/3=40,000$ ）。

五、原告聲明：

(一)被告應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○村0鄰○○路00號房屋（建號：彰化縣○○鄉○○○段000○號）騰空遷讓返還予原告。

(二)被告應給付原告洪嘉舟新台幣貳拾肆萬元暨自起訴狀繕本送達之翌日起迄清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國114年9月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按月給付原告洪嘉舟新臺幣肆萬元。

(三)被告應給付原告洪嘉棋新台幣貳拾肆萬元暨自起訴狀繕本

送達之翌日起迄清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國114年9月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按月給付原告洪嘉棋新臺幣肆萬元。

(四)被告應給付原告洪琮皓新台幣貳拾肆萬元暨自起訴狀繕本送達之翌日起迄清償日止按年息百分之五計算之利息，並自民國114年9月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止按月給付原告洪琮皓新臺幣肆萬元。

(五)訴訟費用由被告負擔。

(六)願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、本院判斷：

一、按民法第767條第1項前段規定之所有物返還請求權，須占有人無占有所有物之合法權源，始足當之。倘占有人有占有之合法權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又租賃契約，因當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，出租人並不以租賃物之所有人為限。第三人如經所有人同意或授權出租租賃物，該所有人對承租人原則上不得行使所有物返還請求權（最高法院109年度台上字第2880號判決參照）。

二、原告洪嘉舟、洪嘉棋為本件房屋所有權人，依據民法第767條物上請求權規定，請求被告騰空遷讓，原告原告洪琮皓雖非本件房屋之共有人，惟原告洪琮皓與原告洪嘉舟、洪嘉棋三人為系爭廠房租賃契約之共同出租人，因被告長期不付房租，已依法定期催告並終止租約，依據民法第455條規定，請求被告騰空遷讓，其所持理由，如下所述：

(一)原告三人將上開址設彰化縣○○鄉○○村○○路00號房屋出租予被告渤鏈國際有限公司作為其工廠使用（登記資料及工廠資料如附件1），租期自112年10月15日起至114年10月14日止，約明每月租金六萬元，一次繳納半年（即36萬元），每期20日前應付清。此有兩造租約可證（原證

3，見本院卷第21頁）。

(二)詎被告公司自113年10月15日起算半年之租金，未依租約約定於113年10月20日前繳納，經原告等多次催請繳納，均未獲置理。原告等於114年3月5日再委請律師寄發中和連城路郵局39號存證信函，催請10日內繳納，被告公司於隔日3月6日收受（原證4，見本院卷第25頁），但未能依限繳付已屆期之租金共36萬元。

(三)原告等遂於114年3月18日又委請律師寄發中和連城路郵局44號存證信函予被告，表達終止租約，並即刻騰空搬離之意旨，被告於114年3月19日收到（原證5，見本院卷第29頁），兩造租約已合法終止甚明。

(四)原告洪嘉舟、洪嘉棋可依所有物反還請求權及租賃物反還請求權，請求被告將門牌號碼彰化縣○○鄉○○村0鄰○○路00號房屋（建號：彰化縣○○鄉○○○段000○號）騰空遷讓返還予原告。

三、有關違約金36萬元及不當得利36萬元暨按月給付部分，原告所持理由：

(一)依據兩造租約第八條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金2倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」；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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。民法第271條定有明文。

(二)系爭租約已由原告等委請律師寄發存證信函表達終止之意，被告於114年3月19日收到，已發生終止租約之效力，兩造間租賃關係消滅，已如前述。被告自終止後之隔日即

114年3月20日，即應遷讓房屋，若不即時遷讓交還房屋，原告依據租約第八條得按月請求租金兩倍計算之違約金至遷讓完畢為止。而原告謹先依據租金一倍即每月6萬元計算每月違約金，由114年3月20日算至起訴時之114年9月19日，計6個月，違約金為36萬元，並請求自114年9月20日起按月給付原告三人共6萬元。

(三)且租約終止後，被告自114年3月20日起無繼續占有使用系爭房屋之法律上原因，其繼續使用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，自應給付原告相當於系爭房屋租金之不當得利，而依據租約每月租金為6萬元，由114年3月20日算至起訴時之114年9月19日，計6個月，不當得利為36萬元，並請求自114年9月20日起按月給付原告三人共6萬元。

(四)又原告洪嘉舟、洪嘉棋為系爭房屋所有權之共有人，原告三人為系爭租約之共同出租人。依據前揭民法第 271 條規定，違約金債權及不當得利債權，原告每人均各為三分之一。因而，上開違約金及不當得利金應由三人平均分受之。原告每人各請求24萬元（計算式： $(360,000+360,000)/3=240,000$ ），及自114年9月20日起按月各給付原告4萬元（計算式： $(60,000+60000)/3=40,000$ ）

四、原告主張之事實，業據原告提出經濟部工商被告公司登記資料、土地登記簿謄本、地址變更資料、房屋租賃書、存證信函、房屋稅繳款書為證，被告未到庭亦未提出何資料供審酌，原告主張之事實尚堪信為真實，原告所請為有理由，應予准許。

五、綜上，原告洪嘉舟、洪嘉棋，依據民法第767條物上請求權及同法第455條租賃物返還請求權規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，原告洪琮皓為租賃契約之共同出租人，依據民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；併請求給付違約金及按月給付相當租金之不當得利、違約金及相關利息，求為判決如主文第壹至肆項為有

理由，應予准許。

六、假執行部分：原告陳明願供擔保請求宣告假執行，核無不合，酌定相當金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
民事第四庭 法 官 李言孫

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 114 年 11 月 26 日
書記官 廖涵萱