

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第303號

原告 王其茂

被告 林國章

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自嘉義縣朴子地政事務所民國113年8月21日發給之複丈成果圖所示嘉義縣○○市○○○段○○○段○○0000地號土地內如編號A所示之廠房騰空遷出，並將前開廠房返還原告。

被告應給付原告新臺幣6萬元，及自民國113年5月1日起至遷讓前開廠房之日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

訴訟費用新臺幣6,060元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣16萬5,000元為被告供擔保後，得為假執行；如被告以新臺幣49萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣2萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣6萬元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項後段於按月到期後，原告各以新臺幣2,000元為被告供擔保，得假執行。但被告如按月以新臺幣6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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條分別定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明為：「一、被告應將坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段○○0000地號上之廠房（下稱系爭廠房）騰空遷讓返還原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）6萬元，並自民國 年 月 日起至遷讓房屋之日

01 止，按月給付原告6,000元。」嗣經本院當庭跟原告確認請
02 求返還之範圍及請求被告按月給付6,000元之起始日為何
03 後，原告乃變更訴之聲明一為如主文第一、二項所示（本院
04 卷23頁、73頁），核屬補充或更正事實上之陳述，應予准
05 許。

06 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
07 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
08 論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告起訴主張：原告於111年6月28日與被告簽訂房屋租賃契
11 約書（下稱系爭租賃契約），約定由原告將其所有之系爭廠
12 房出租予被告，每月租金6,000元，租期自111年6月28日起
13 至121年6月30日止，惟被告從112年7月起即未繳交租金，原
14 告為催告被告給付積欠租金等事宜，已依契約上所載地址，
15 於113年4月15日以存證信函通知被告限期繳清及搬遷，並終
16 止租約，被告於租約終止後，未依約遷讓返還房屋且屬無權
17 占有，侵害原告之所有權。為此依民法第767條第1項規定，
18 請求被告遷讓返還系爭廠房，又被告拖欠112年7月至113年4
19 月之租金共6萬元，依系爭租賃契約，被告應負清償責任，
20 另被告目前繼續使用系爭廠房，依不當得利之法律關係，請
21 求被告於遷讓返還系爭廠房前，應支付原告每個月6,000
22 元。並聲明：如主文第一、二項所示，並表示願供擔保，請
23 准宣告假執行等語。

24 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳
25 述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
28 第1項中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有
29 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
30 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
31 舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明

01 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院 7
02 2年度台上字第1552號判決意旨參照）。另稱租賃者，謂當
03 事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契
04 約，民法第421條第1項亦有明文。此外，依民事訴訟法第28
05 0條第3項規定，當事人對於他造主張之事實，已於相當時期
06 受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書
07 狀爭執者，準用第1項之規定，亦即視同自認原告主張之事
08 實。

09 (二)經查，原告為嘉義縣朴子地政事務所113年8月21日發給之複
10 丈成果圖（下稱附圖）所示嘉義縣○○市○○○段○○○段
11 ○0000地號土地內如編號A所示系爭廠房之所有權人，並於1
12 11年6月28日跟被告簽訂系爭租賃契約，將系爭廠房以每月
13 6,000元出租予被告，惟被告自112年7月起即未支付租金，
14 原告遂於113年4月15日以存證信函通知被告限期繳清及搬
15 遷，若未於文到5日支付租金即終止（存證信函誤載為解
16 除）租約，然被告仍未支付，且目前仍在系爭廠房內堆放棧
17 板等雜物各節，有卷附之系爭租賃契約、郵局存證信函用紙
18 及回執、投遞記要，以及嘉義縣財政稅務局113年房屋稅繳
19 款書、現場照片、附圖等為證（本院朴簡調卷15至19頁、33
20 頁、本院卷27至29頁、51至59頁、63頁）。另原告主張兩造
21 間之系爭租賃契約已終止，而本院審酌原告所寄發給被告之
22 存證信函業於113年4月16日寄到被告戶籍地，並由被告叔父
23 收受，已合法送達，則因被告仍未於文到5日支付租金，故
24 系爭租賃契約應於113年4月22日已然終止。又被告既於相當
25 時期經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
26 作何聲明或陳述以為爭執，自可信原告上揭主張均為真實。
27 是以，本件原告為系爭廠房所有人，並已終止兩造間之租賃
28 契約，被告復未舉證證明其繼續占有具有正當權源，則被告
29 就系爭廠房既無占有權源，原告本於系爭廠房所有權人地
30 位，請求被告遷出系爭廠房，自屬有據。另被告既自112年7
31 月起至113年4月止（共計10個月），均未支付原告每月6,00

01 0元租金，則原告依據兩造間之系爭租賃契約，請求被告支
02 付所積欠之10個月租金共計6萬元，亦有理由。

03 (三)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文。查兩造間之租賃契約法律
05 關係，業於113年4月22日終止，已如前述，惟被告於租賃契
06 約關係消滅後，仍未將系爭廠房返還原告，自屬無法律上之
07 原因而受有相當於租金之不當利益，並致原告受有損害。經
08 參酌原告將系爭廠房租給被告，租金每月為6,000元，自堪
09 認此金額即為被告占用系爭廠房每月所受之利益。從而，原
10 告依不當得利之法律關係，請求被告自113年5月1日起至返
11 還系爭廠房之日止，按月給付原告相當於租金數額即每月6,
12 000元之不當得利，即屬有據。

13 四、綜上所述，原告本於所有物返還請求權、系爭租賃契約及不
14 當得利之法律關係，請求被告自系爭廠房遷出，並將系爭廠
15 房騰空返還原告，暨請求被告給付6萬元，及自113年5月1日
16 起至返還系爭廠房之日止，按月給付相當於租金之不當得利
17 6,000元，均為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2項
18 所示。又就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執
19 行，經核無不合，酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權酌
20 定相當擔保金額併宣告被告得供擔保免為假執行。

21 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應
22 依職權為訴訟費用之裁判；依第1項及其他裁判確定之訴訟
23 費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利
24 息。民事訴訟法第78條、第87條第1項、第91條第3項分別定
25 有明文。經查，本件第一審裁判費6,060元，揆諸前揭規
26 定，應由敗訴之被告負擔，被告並應自本判決確定之翌日起
27 至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息，判決如
28 主文第3項所示。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

30 民事第一庭法 官 張佐榕

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

04 書記官 張宇安