

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐簡字第652號

原告 陳許翠蓮  
訴訟代理人 袁裕倫律師  
複代理人 徐嘉駿律師  
卓爾潔律師  
被告 辰旺科技實業有限公司

法定代理人 李緒專

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將稅籍編號0000000000號房屋及門牌號碼臺中市○○區○○路0段0○○號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣110,000元，及自民國114年7月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年5月6日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣55,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣6,600,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決主文第二項得假執行。但被告如以新臺幣110,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第三項已到期部分得假執行。但被告如按月以新臺幣55,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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條定有明文。

查原告起訴時訴之聲明第一項原為：被告應將門牌號碼臺中

01 市○○區○○路0段0○○號、8之25號之二房屋遷讓返還予原  
02 告（見本院卷第7頁）；嗣於民國114年11月7日具狀更正聲  
03 明第一項為：被告應將稅籍編號00000000000號及門牌號碼  
04 臺中市○○區○○路0段0○○號之二房屋（下合稱系爭房  
05 屋）遷讓返還予原告（見本院卷第119頁），核原告所為，  
06 僅補充或更正其事實上之陳述，並未變更訴訟標的，揆諸前  
07 揭規定，應予准許。

## 08 貳、實體部分：

### 09 一、原告主張：

10 兩造於113年9月1日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），約  
11 定由被告向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路0段0○○  
12 號、稅籍編號00000000000號（即門牌整編前門牌號碼臺中  
13 市○○區○○路0段0○○號）二房屋，租賃期間自113年9月1  
14 日起至114年8月31日止，每月租金為55,000元，詎被告自11  
15 4年3月起即未繳納房租，原告乃於114年4月21日寄發存證信  
16 函催告被告依約給付同年3月、4月之租金，並表示倘被告未  
17 如實給付將終止系爭契約，然被告均置之不理，原告遂於同  
18 年5月5日寄發存證信函終止系爭契約，又被告於系爭契約終  
19 止後卻仍拒不返還、無權占有系爭房屋，致原告受有損害，  
20 且迄至兩造於114年5月5日終止系爭契約止，被告已積欠原  
21 告二個月租金，原告爰依民法第179條、第455條、第767條  
22 第1項規定及系爭契約，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被  
23 告應將系爭房屋返還予原告；(二)被告應給付原告110,000  
24 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年  
25 利率百分之5算之利息；(三)被告應自114年5月6日起至遷讓返  
26 還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告55,000元；(四)如受  
27 有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

### 28 二、被告則以：

29 系爭房屋有風水問題，經被告聘請地理師指示，並花費相當  
30 資金擋煞始獲改善；且被告關於系爭房屋亦投入鉅額費用建  
31 置改善窗戶、圍牆、遮陽棚、遮雨棚、裝潢隔間、電力設

01 備、消防設施、漏水整治.....等項目；且又系爭房屋有欠  
02 缺使用執照、廠房違建、防火設備不符規範等問題；另因近  
03 年景氣不佳，被告經濟拮据，實無力負擔移置系爭房屋內相  
04 關大型機具、設備之費用；況原告系爭契約、要求被告遷讓  
05 返還系爭房屋係為將系爭房屋另行出租予不肖業者使用；再  
06 者，被告於114年6月間曾提出4個月之租金欲交付原告然遭  
07 拒絕，嗣被告並將上開租金予以提存等語，資為抗辯。並聲  
08 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請求免  
09 為假執行。

### 10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張兩造於113年9月1日簽訂系爭契約，然被告自114年  
12 3月起即未再遵期繳付租金，原告並先後於114年4月21日、  
13 同年5月5日催告被告繳租、終止租約，而被告現仍占有系爭  
14 房屋等情，業據其提出系爭契約、存證信函、臺中市○○區  
15 ○○段00○號建物登記第一類謄本、臺中市○○區○○段00  
16 0○000○000地號土地登記第一類謄本、稅籍編號000000000  
17 00號房屋稅籍證明書及現場照片等件為佐（本院卷第15-3  
18 4、87-103、127-128頁），被告對此亦未表示反對，是此部  
19 分事實，首堪認定。

20 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
21 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
22 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
23 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
24 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。  
25 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之  
26 習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但  
27 不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限  
28 者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終  
29 止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。承租  
30 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。乙方（按：即被告）  
31 違反約定方法使用房屋，致損害甲方（按：即原告）之權益

01 時，願聽從甲方賠償損失，若有拖欠租金，經甲方催告限期  
02 繳納仍不支付時，甲方得終止租約，民法第440條第1、2  
03 項、第450條第2、3項、第455條前段、系爭契約第6條第1項  
04 分別定有明文。

05 (三)經查，原告主張被告被告自114年3月起即未再遵期繳付租  
06 金，原告並先後於114年4月21日、同年5月5日催告被告繳  
07 租、終止租約等情，業經本院認定如前，則依上開規定，應  
08 認系爭租賃約定業於114年5月5日經原告合法終止在案，被  
09 告應負返還系爭房屋之義務，惟迄今尚未返還原告，揆諸前  
10 揭規定，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據；被告  
11 雖辯稱於114年6月間曾提出4個月之租金欲交付原告然遭原  
12 告拒絕，嗣被告並將上開租金提存等詞；惟系爭契約既已於  
13 114年5月5日經原告依法終止，兩造就系爭房屋之租賃關係  
14 自該日以後自不繼續存在，被告遲至114年6月間始提出租金  
15 給付、向本院辦理提存，就原告已然行使之終止權不生影  
16 響，是被告此部分所辯，礙難採憑；至被告另以其為系爭房  
17 屋之風水運勢、建築設備投入甚鉅、系爭房屋違反多項行政  
18 規範、被告經濟狀況欠佳、原告提起訴訟之目的可議等語，  
19 尚與本件無涉，自難為有利於被告之認定。

20 (四)又本院審查依系爭契約被告每月應繳納租金數額為55,000  
21 元，有上開系爭契約附卷可稽（見本院卷第17頁），是原告  
22 主張被告至系爭契約終止前，積欠114年3、4月共2個月之租  
23 金總計110,000元（計算式：55,000×2=110,000）之情，自  
24 為可採，則原告請求被告給付租金110,000元，為有理由，  
25 應予准許。

26 (五)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
27 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
28 第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利  
29 益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利  
30 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決  
31 先例意旨參照）。本件被告向原告承租系爭房屋，經原告合

01 法終止系爭契約後，其仍繼續無權占有使用系爭房屋，自獲  
02 有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房  
03 屋之損害；而查原告將系爭房屋出租予被告時、每月應付租  
04 金為55,000元，業如上述；準此，依系爭契約及不當得利之  
05 法律關係，原告請求被告自114年5月6日起至遷讓返還系爭  
06 房屋止，按月以55,000元計算相當於租金之不當得利，亦屬  
07 有據。

08 四、綜上所述，原告依租賃物返還、所有物返還請求權之法律關  
09 係，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告；依系爭契約請求  
10 被告給付114年3、4月共2個月之租金總計110,000元，及自  
11 起訴狀繕本送達翌日（即114年7月30日，見本院卷第57頁）  
12 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並依不當  
13 得利之法律關係，請求被告給付自114年5月6日起至遷讓返  
14 還系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元，均為有理由，  
15 應予准許。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉  
16 證，與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

17 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告  
18 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依  
19 職權宣告假執行；並依被告聲請宣告得為原告預供擔保免為  
20 假執行。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

23 豐原簡易庭 法 官 陳泳菘

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 以上正本係照原本做成。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

30 書記官 紀俊源