

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度豐簡字第247號

原告 劉志明

訴訟代理人 林易佑律師

被告 萌芽智能科技股份有限公司

法定代理人 卓宇豪 址同上

上列當事人間返還房屋等事件，於民國115年6月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00弄0號之房屋騰空後，將系爭房屋返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣75,000元，及自115年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息；被告並應自114年12月27日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣30,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項及第二項已屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00弄0號之房屋（下稱系爭房屋）騰空後，將系爭房屋返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）75,000元，及起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息；被告並應自114年10月27日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告30,000元。嗣於115年6月23日言詞辯論期日當庭變更聲明為：(一)被告應系爭房屋騰空後，將系爭房屋返還予原告。(二)

01 被告應給付原告75,000元，及起訴狀繕本送達被告翌日起至
02 清償日止，按週年利率百分之5計算利息；被告並應自114年
03 12月27日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告30,000
04 元。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准
05 許。

06 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
07 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
08 為判決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張略以：被告於114年2月10日向原告承租系爭房屋為
11 其廠房，約定每月租金30,000元，租賃期限自114年2月11日
12 起至119年2月10日止，原告僅繳納租金至114年8月10日，至
13 114年12月26日扣除二個月押租金後欠繳租金已達二個半
14 月，屢經催討均未獲置理，茲以起訴狀繕本為終止系爭租約
15 聲明，被告扣除押租金後除應給付積欠租金75,000元外，另
16 應給付自114年12月27日起至返還系爭房屋日止，按月給付
17 相當於租金不當得利（於115年6月23日言詞辯論期日依土地
18 法第100條為依據補充法律及事實陳述，並減縮聲明）並聲
19 明：如主文所示。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，僅就本院民事補費裁定於114
21 年11月3日提出抗告並稱略以並無惡意積欠租金，即使遲延
22 亦係帳戶處理或通知遲延所致，且被告多次表示願意協商租
23 金，然原告均未與被告溝通，其終止租約顯與誠信原則不符
24 等語。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；承租人應依約
27 定日期，支付租金；承租人積欠租金額，除以擔保金抵償
28 外，達2個月以上時，出租人得收回房屋，民法第455條前段
29 及土地法第100條第3項分別定有明文。又系爭房屋供被告為
30 廠房，並非居住使用建築物，自無租賃住宅市場發展及管理
31 條例適用，合先敘明。

01 (二)原告主張，業據提出房屋稅籍證明書、公證書暨房屋租賃契
02 約書、欠繳租金明細等件為證。參以被告已於相當時期受合
03 法通知，未於言詞辯論期日到場，其雖於抗告狀中以前詞置
04 辯，惟並未提出依約繳納租金證據以明其實，所辯自難憑
05 採，原告主張堪認屬實。系爭租約既經原告合法終止，被告
06 已無繼續占用系爭房屋正當權源，則原告依民法第455條前
07 段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，要屬正當。再被告於
08 114年8月11日起未再依約繳付租金，則經計算至原告主張之
09 114年12月26日止（共4.5期），抵充押租金60,000元後，原
10 告得請求被告依約給付欠租數額計為75,000元（計算式：3
11 0,000×4.5－60,000＝75000）。

12 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，
14 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
15 61年台上字第1695號判決要旨參照）。承前所述，被告自11
16 4年12月27日起即失其占有系爭房屋權源，而系爭租約已約
17 定每月租金為30,000元，復無證據顯示該租約數額有低於或
18 超逾租賃市場行情之處，則以該數額作為計算不當利益基
19 準，自屬允當。從而，原告請求被告自114年12月27日起至
20 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利
21 30,000元，亦屬有據。

22 四、綜上所述，原告依民法租賃、不當得利之規定及系爭租約法
23 律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金75,000
24 元，暨自114年12月27日起至遷讓返還前項房屋之日止，按
25 月給付原告30,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
26 求，則無理由，應予駁回。

27 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴
28 訟程序所為被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規
29 定，職權宣告假執行。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
02 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

03 法 官 陳嘉宏

04 以上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後廿日內，
05 向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
06 起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕
07 本）。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
09 書記官 童秉三