

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度豐簡字第297號

原告 吳瑞炘
訴訟代理人 魏宏哲律師
複代理人 龔哲宏律師
被告 纖米股份有限公司

兼法定代理人 李盈宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告纖米股份有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號之房屋騰空遷讓返還原告。

被告纖米股份有限公司應將公司、營業稅籍及工廠等登記地址，自門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號之房屋辦理遷出登記。

被告應連帶給付原告新臺幣751,848元，及自民國115年4月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應連帶自民國115年1月15日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣93,981元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第1至第3項得假執行；本判決第4項到期部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

01 被告纖米股份有限公司、李盈宏經合法通知，未於言詞辯論
02 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
03 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：緣被告纖米股份有限公司（下稱纖米公司）於民
06 國110年4月21日向原告承租坐落門牌號碼臺中市○○區○○
07 路○段000號之房屋（下稱系爭房屋），雙方簽立房屋租賃
08 契約書（下稱系爭租約），約定租期為五年，即自110年7月
09 15日起至115年7月14日止，雙方約定自110年7月15日至112
10 年7月14日止，每月租金新臺幣（下同）88,747元，自112年
11 7月15日至115年7月14日止，每月租金93,981元，應於每月1
12 5日前給付租金予原告，而被告李盈宏為被告纖米公司之連
13 帶保證人。詎被告纖米公司自114年5月起迄今均未給付租
14 金，經原告以存證信函催告被告纖米公司給付，被告逾期仍
15 未給付積欠之租金予原告，本件系爭契約已終止。詎被告於
16 終止本件租約後仍未遷讓系爭房屋，至原告提起本件訴訟時
17 已累計積欠8個月之租金，共計為751,848元。又本件租約自
18 115年7月14日起已終止，被告纖米公司對系爭房屋即屬無權
19 占有，自應按月賠償原告未收租金93,981元之損害至交屋之
20 日止。爰提起本件訴訟，並聲明：(一)被告纖米公司應將系爭
21 房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告纖米公司應將公司所在地、
22 營業稅籍、工廠登記等地址自系爭房屋遷出。(三)被告纖米公
23 司、李盈宏應連帶給付原告751,848元，及自本起訴狀繕本
24 送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
25 息。(四)被告纖米公司、李盈宏應自115年1月15日起至騰空遷
26 讓返還系爭房屋，並將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等
27 地址自系爭房屋遷出之日止，按月給付93,981元。(五)原告願
28 供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
30 述。

31 三、得心證之理由：

01 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋房屋稅繳納證
02 明書、系爭租約、存證信函、郵局收件回執等件為佐（本院
03 卷頁25-49），被告受本院相當時期合法之通知，於言詞辯
04 論期日既未到場，復未提出任何書狀爭執，而經本院調查
05 後，可信原告上開主張為真正。

06 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
07 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
08 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
09 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
10 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終
11 止契約。」、「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿
12 時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於
13 承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期
14 通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付
15 之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為
16 契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知
17 之。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民
18 法第440條第1、2項、第450條、第455條前段分別定有明
19 文。查本件原告陳稱被告纖米公司自114年5月起未繳付至同
20 年7月之租金，且前以郵局存證信函通知被告上開未繳付租
21 金之事及逾期未於114年8月15日前繳納即終止租賃之事，有
22 前揭存證信函及郵局收件回執等為佐，依上開規定，應認系
23 爭租賃約定業經原告合法終止在案，是被告纖米公司應負返
24 還租賃物即系爭房屋之義務，惟迄今尚未返還原告，原告本
25 於租賃物及所有物返還請求權，請求被告纖米公司遷讓返還
26 系爭房屋，係屬有據，應予准許。又按所有人對於無權占有
27 或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，
28 得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。被告纖米公司
29 既無使用系爭房屋之合法權利，則其公司相關登記已妨害原
30 告對於系爭房屋所有權之行使，且依系爭租約第4條第2項第
31 2款之約定，原告請求被告纖米公司應將公司、營業稅籍及

01 工廠登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記，亦屬有據。

02 (三)又按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
03 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
04 律有規定者為限；稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之
05 債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證人於
06 債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權
07 人得拒絕清償，民法第272條、739條、第745條定有明文。
08 本件原告主張被告纖米公司積欠114年5月15日至本件114年1
09 2月29日起訴前之同年月14日止共積欠8個月租金共751,848
10 元（計算式：93,981×8=751,848），及被告李盈宏為系爭租
11 約之連帶保證人等，有前述系爭租約、存證信函、掛號回執
12 等可稽，自堪信為真，是原告請求被告連帶給付積欠租金75
13 1,848元，為有理由，應予准許。

14 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
16 第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利
17 益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利
18 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事
19 裁判意旨參照）。本件被告纖米公司向原告承租系爭房屋，
20 並兩造間系爭租約經原告終止後，其仍未騰空返還仍留有物
21 品無權占有使用系爭房屋，自獲有相當於租金之不當得利，
22 致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害；次按稱保證者，
23 謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代
24 負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主
25 債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負
26 擔，民法第739條及第740條亦有明文。就承租人之債務負保
27 證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租
28 人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年度
29 台上字第2428號裁判意旨參照），查被告李盈宏為系爭租約
30 之連帶保證人且為被告纖米公司之法定代理人，自應對系爭
31 租約所生之各債務負連帶責任。且參諸系爭租約存續期間之

01 每月租金為93,981元，則依系爭租約及不當得利之法律關
02 係，原告請求被告連帶給付自114年8月15日起至遷讓返還系
03 爭房屋止因無權占有系爭房屋而受有該段期間、按月以93,9
04 81元計算相當於租金之不當得利，堪予憑採。又原告主張被
05 告纖米公司併於辦理主文所示第二項遷出登記之日止，按月
06 給付不當得利，此部分未具體證明就被告纖米公司之現登記
07 狀況有何不當得利，故此部分主張，應予駁回。

08 四、綜據上述，依租賃物返還請求權及系爭租約之法律關係，原
09 告請求被告纖米公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及將
10 公司、營業稅籍及工廠等登記地址，自系爭房屋辦理遷出登
11 記，均為有理由，應予准許。且依系爭租約、不當得利之法
12 律關係，原告請求被告應連帶給付欠繳租金751,848元，及
13 自起訴狀繕本送達翌日即115年4月16日（本院卷頁85）起至
14 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由；並
15 自115年1月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
16 告93,981元，均為有理由，應予准許。

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。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使
20 本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸
21 為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附
22 麗，應併予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

25 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

26 法 官 楊 岫 琇

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
02 書記官 陳錫威