

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第853號

原告 機裝工程有限公司

法定代理人 吳天來

訴訟代理人 孫大昕律師

被告 張維揚

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號之房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十四年五月十五日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬參仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾貳萬壹仟玖佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項已到期部分，於原告以每期新臺幣貳萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以每期新臺幣陸萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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

二、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告訴之聲明第二項原請求被告應自民國113年11月1日起至返還門牌號碼高雄市○○區○○

01 路000號房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告新臺
02 幣（下同）63,000元。嗣於114年10月23日言詞辯論時減縮
03 為被告應自114年5月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給
04 付63,000元，核與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張：兩造於109年3月間簽訂租賃契約（下稱系爭租
07 約），將原告所有系爭房屋出租予被告供營業使用，租期自
08 109年5月15日起至114年5月14日止，被告應於每月20日前給
09 付月租金66,000元，自113年1月起調降為每月租金63,000
10 元。詎被告自113年6月起未依約給付租金，計至113年10月
11 已積欠5個月租金共315,000元，扣除被告前繳押租金132,00
12 0元後，尚欠183,000元，仍逾2個月以上之租金數額，依系
13 爭租約第11條約定，以起訴狀繕本送達被告（被告收受日為
14 114年4月25日）為終止系爭租約之意思表示，擇一依民法第
15 455條前段、第767條第1項前段規定、系爭租約第11、13條
16 約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，另依民法第179條規
17 定，請求被告應自114年5月15日起至返還系爭房屋之日止，
18 按月給付原告相當於租金之不當得利63,000元等語。並聲
19 明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。(二)被告應自114
20 年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告63,
21 000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
23 述。

24 三、得心證之理由

25 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由

26 1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
27 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
28 段、第767條第1項前段分別定有明文。再者，承租人支付租
29 金有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付租金，如
30 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第44
31 0條第1項定有明文。惟查此一規定係屬任意規定，當事人非

01 不得以契約排除之（最高法院86年度台上字第3303號民事判
02 決意旨參照）。此外，系爭租約第11條約定：「乙方（即被
03 告）積欠租金達兩個月以上，或違反本特約事項第一條至第
04 五條規定之一者，甲方（即原告）得終止租約收回租賃物，
05 如有損壞，並得請求賠償，乙方不得異議。」、第13條約定
06 「租期屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬遷將租賃物交還
07 甲方，不得有任何要求。如有遲延……」（審訴字卷第19、
08 21頁）。

- 09 2. 查，原告主張其為系爭房屋所有人，被告欠繳租金達二個月
10 以上，經原告依系爭租約第11條約定終止租約後，被告為無
11 權占有人，應遷讓返還系爭房屋等事實，業據提出公證書暨
12 系爭租約、律師函、掛號回執、公告、LINE對話、房屋稅繳
13 款書等為證（審訴字卷第15-33頁），並經本院調閱土地及
14 建物登記謄本核閱屬實（審訴字卷第43-44頁），被告於言
15 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法
16 第280條第3項前段準用同條第1項前段規定視同自認，堪信
17 為真。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告
18 將系爭房屋遷讓返還予原告，應屬有據。

19 (二)原告請求被告自114年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日
20 止，按月給付原告63,000元，為有理由

- 21 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋加以
23 使用，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如
24 無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
25 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
26 旨可資參照）。又按土地法第97條第1項固規定城市地方房
27 屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，
28 惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上
29 之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，
30 自不受上開規定之限制（最高法院110年度台上字第1290
31 號、109年度台上字第1944號判決意旨參照）。

2. 查，系爭租約已於114年4月25日終止（審訴字卷第97頁），被告迄未返還而無權占有系爭房屋，自係無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還相當租金之不當得利，而兩造既已合意約定系爭房屋租金為每月63,000元（審訴字卷第17頁），堪認原告主張以每月63,000元作為被告無權占用系爭房屋之相當於租金不當得利計算基準，並未悖於市場行情，尚屬適當。是原告依前開規定請求被告自114年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付63,000元，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，及自114年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告63,000元，為有理由，應予准許。又本院既已依民法第767條第1項前段規定准許原告遷讓返還系爭房屋之請求，其餘部分，即無庸論斷。

五、原告已陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權諭知被告經提出相當金額供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法，並所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予一一論列。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 114 年 11 月 6 日
民事第四庭 法 官 陳美芳

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 6 日
書記官 龔惠婷