

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第112號

原告 林秀卉

被告 阮達忠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為苗栗縣○○市○○里0鄰○○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自111年12月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)5,000元。
- 三、本判決第1項於原告以22萬2,133元為被告供擔保後得假執行，但被告如以66萬6,400元為原告供擔保，得免為假執行。
- 四、本判決第2項於原告按月以1,667元為被告供擔保後得假執行，但被告如以按月5,000元為原告供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 六、訴訟費用7,490元，由被告負擔7,325元，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)訴外人阡阡鋼鐵股份有限公司（負責人為被告，下稱阡阡公司）於111年4月21日向原告承租系爭房屋（苗栗縣○○市○○段0000○號建物）之部分，約定租期1年即自111年4月21日起至112年4月20日止，每月租金5,000元，雙方簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)並經公證，詎被告自111年9月起即未按時給付租金，尚積欠111年9月至12月共3個月租金，合計1萬5,000元。

01 (二)嗣阡阡公司於111年9月2日更名為國鼎鋼鐵股份有限公司(下
02 稱國鼎公司)，並更換負責人，原告於111年10月7日寄發台
03 北信維郵局存證號碼02291號存證信函(下稱系爭甲存證信
04 函)予國鼎公司，請其支付積欠5個月租金2萬5,000元，再於
05 111年11月16日寄發羅東郵局存證號碼000634號存證信函(下
06 稱系爭乙存證信函)正本予國鼎公司，副本予被告，表示國
07 鼎公司雖於111年10月26日匯款2萬5,000元，惟僅支付111年
08 4月21日起至111年9月20日之租金，後續租金仍未支付，並
09 通知解除租賃契約，將積欠管理費付清後將系爭房屋回復原
10 狀返還原告，惟未獲置理，被告現仍占有並使用系爭房屋。

11 (三)爰依民法第767條第1項規定請求被告遷讓返還系爭房屋，另
12 依租賃契約及不當得利之法律關係，訴請被告給付積欠之租
13 金及按月給付相當於租金之不當得利。並聲明：(一)如主文第
14 1項所示；(二)被告應給付原告1萬5,000元，及如主文第2項所
15 示；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告答辯：被告已先行支付111年8、9月份租金，且於111年
17 10月26日已匯款2萬5,000元予原告，有系爭乙存證信函可
18 證，阡阡公司及國鼎公司僅係設籍於系爭房屋，並未實際使
19 用系爭房屋，阡阡公司更名為國鼎公司後已搬離系爭房屋，
20 系爭房屋自111年6月底開始至目前為止均係被告一人在使
21 用，系爭房屋109年至111年7月間之貸款與頭期款均係由被
22 告支付。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項(卷第90至91、135頁)：

24 (一)系爭房屋為原告所有。

25 (二)原告與阡阡公司於111年4月21日簽立房屋租賃契約書並經公
26 證，原告將系爭房屋之部分出租阡阡公司，契約第2條約定
27 租賃期限自111年4月21日起至112年4月20日止，契約第3條
28 約定租金每月5,000元，契約第4條第2款約定未經原告同
29 意，阡阡公司不得將房屋全部或一部份轉租、出租、頂讓，
30 或以其他變相方法由他人使用房屋，契約第6條第5款約定阡
31 阡公司積欠租金達2個月以上，經原告催告限期繳納仍不支

01 付時，或違反第4條使用租賃物之各款限制時，原告得終止
02 租約，收回租賃物。

03 (三)阡阡公司於111年9月2日更名為國鼎公司。

04 (四)原告於111年10月7日寄發系爭甲存證信函予國鼎公司，表示
05 該公司自簽約後即未給付租金多次催告未獲置理，迄今積欠
06 5個月租金共計2萬5,000元，該函催告該公司於函到5日內付
07 清並匯入原告羅東郵局0000000-0000000號帳戶（下稱系爭
08 帳戶），屆時如未付清租金，租約即行終止不另通知，並請
09 該公司於契約終止後1日內將租賃房屋回復原狀後返還，屆
10 時如仍未搬離，原告將依法訴究，以維權益。該函經國鼎公
11 司於111年10月12日收受。

12 (五)原告於111年11月16日寄發系爭乙存證信函正本予國鼎公
13 司，副本予被告，表示原告業已以系爭甲存證信函催告，國
14 鼎公司雖於111年10月26日匯款2萬5,000元，惟僅支付111年
15 4月21日起至111年9月20日之租金，後續租金仍未支付，國
16 鼎公司之公司地址已由系爭房屋坐落地址變更他處，負責人
17 已變更為非當初與原告簽約之被告，已違反租賃契約第4條
18 第2項約定，另國鼎公司依租賃契約第6條1項約定須支付管
19 理費747元，請國鼎公司將款項匯入系爭帳戶，原告以該函
20 告知租賃契約自111年9月21日起終止，請將積欠管理費付
21 清，並請將放置系爭房屋內所有物品於函到5日內清空，將
22 系爭房屋回復原狀返還並將鑰匙歸還原告，及請被告勿再收
23 受寄送至系爭房屋之任何信件，如屆期仍不履行將依法訴
24 究。

25 四、法院之判斷

26 (一)原告於本院審理時自承聲明第2項請求給付1萬5,000元是租
27 金（卷第133頁），而系爭租約係存在於原告與國鼎公司
28 （原名阡阡公司）間，被告僅為阡阡公司前法定代理人，與
29 原告間並無租約關係存在，原告依系爭租約僅得向國鼎公司
30 請求給付租金，則原告向被告請求給付租金1萬5,000元，自
31 屬無據，不應准許。

01 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
02 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有
03 明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對
04 原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
05 為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
06 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
07 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第
08 1552號判決意旨參照）。依兩造不爭執事項(一)系爭房屋為原
09 告所有，且被告自承系爭房屋自111年6月底開始即由其占有
10 使用迄今（卷第134頁），而被告並未舉證系爭房屋109年至
11 111年7月間之貸款與頭期款均係由被告支付，縱係如此，亦
12 非占有系爭房屋之正當權源，而系爭租約係存在於原告與國
13 鼎公司間，亦非被告所得主張，則被告既未舉證其占有使用
14 系爭房屋具有正當權源，原告依民法第767條第1項規定請求
15 被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

16 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
18 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分
19 別規定甚明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之
20 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決
21 意旨參照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占
22 用房屋者返還相當於房屋租金之不當得利。本件被告無權占
23 用系爭房屋，既如前述，自足使原告受有損害，則原告依首
24 揭規定，請求被告自111年12月21日起至遷讓返還系爭房屋
25 之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,000元（依兩造
26 不爭執事項系爭房屋之租金為每月5,000元），尚無不合。

27 五、綜上所述，原告依所有人物上請求權及不當得利之法律關
28 係，請求被告給付如主文第1至2項所示，為有理由，應予准
29 許。逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保請
30 准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔
31 保金額准許之。本院另依職權宣告被告亦得供相當擔保後免

01 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，
02 應併予駁回。

03 六、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結
04 果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院並依職權確
06 定訴訟費用額為裁判費7,490元，及兩造應分擔之數額。

07 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
08 民事第二庭 法 官 王筆毅

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
15 書記官 劉家蕙