

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第377號

原告 余玉澄
訴訟代理人 李美玲
被告 大家冰品股份有限公司

法定代理人 陳運鵬（已辭職）

訴訟代理人 陳建同

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於112年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將座落苗栗縣○○鎮○○路00號房屋左右1、2樓(下稱系爭房屋)全部遷讓返還原告。
- 二、被告應自112年8月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）5萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔37%，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；上開規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第170條、第173條前段分別定有明文。本件原告係於112年4月12日提起訴訟，有本院於民事起訴狀蓋印之收狀章為憑（卷第13頁），被告於112年9月26日出具委任狀委任陳建同為訴訟代理人進行本件訴訟，有民事委任狀附卷可稽（卷第161頁），嗣原告法定代理人即其董事長陳運鵬於本院言詞辯論終結前之112年11月1日辭職，有陳運鵬之聲明書在卷可按（卷第187頁），且迄至本院言詞辯論終結前仍未選出新任董事長，依上說明，被告訴訟代理人之訴訟代理權不因法定代理人代理權消滅而受影

響，訴訟程序不當然停止，先予敘明。

二、原告主張：被告於108年1月29日向原告承租系爭房屋，並簽立(竹南)不動產租賃合約(下稱系爭租約)，雙方約定租期5年即自108年1月29日起至113年2月28日止，每月租金5萬元，於每月1日給付。詎料，被告一再拖延繳納租金時間，致原告無法按時繳納系爭房屋之貸款，造成原告負擔，原告於111年8月16日寄發新竹牛埔郵局存證號碼000103號存證信函催告被告限期繳清所欠租金，嗣原告於112年11月28日當庭催告被告應於15日內即至112年12月13日以前給付原告112年8至11月積欠租金共計20萬元，否則租約即依系爭租約第7條第1項第1款之約定終止，不另為終止契約之意思表示，惟均未獲置理，原告現已無意願繼續出租系爭房屋予被告。爰依民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項等規定及依租賃契約、不當得利之法律關係，訴請被告遷讓返還系爭房屋，並自112年8月1日起至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。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告答辯：被告因公司內部尚有其他刑事訴訟，導致戶頭被扣住，無法使用，故目前尚欠原告4個月租金未繳納，且被告法定代理人陳運鵬，前於112年11月1日辭任董事長，代理董事長部分，公司內部尚未協調好，被告一定會搬離系爭房屋，但需要時間。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下(卷第158至159、254至255頁)：

(一)兩造不爭執事項：

1.原告與大家冰品股份有限公司籌備處(代表人魏炳煌)於108年1月29日簽立系爭租約，將系爭房屋出租大家冰品股份有限公司籌備處(第1條)，雙方約定租賃期間自108年1月29日起至113年2月28日止(第2條)，租金每月5萬元，應於每月1日前付清，履約保證金為9萬元(第3條)，大家冰品股份有限公司籌備處設立登記完成後，租約當然由公司直接繼

01 受（第4條），大家冰品股份有限公司籌備處如有積欠租金
02 達2個月以上（含2個月），經原告定15日以上之書面通知催
03 告補正，而大家冰品股份有限公司籌備處於期限內仍不補正
04 或補正不完全時，原告得隨時全部或部分終止或解除契約
05 （第7條），租期屆滿或終止翌日，應將租賃物按照原狀遷
06 空交還原告，大家冰品股份有限公司籌備處應自行拆除自行
07 裝潢之設施，租賃物之附屬建物、共同使用部分、增建部
08 分、相關附屬設備及其他一切設施及定著物，若有損害應負
09 責修復或賠償，房屋地板挖洞，若有切除鋼筋者需勾回固
10 定、砂石回填、水泥覆蓋，並以同顏色磁磚復原（不得以切
11 補方式施工），自行增設樓梯，如須拆除鋼筋完整勾回固
12 定，磁磚同顏色回填，所有增設牆壁打洞之處須復原填平及
13 補漆，後方加蓋鐵皮屋之拆除（第8條）。

14 2.112年7月以前之租金被告已繳納完畢，112年8月後之租金被
15 告尚未繳納。

16 3.原告於112年11月28日催告被告應於112年12月13日以前繳納
17 112年8至11月積欠之租金，否則即行終止租約不另通知。

18 (二)爭點：

19 1.系爭租約是否業經原告合法終止？

20 2.原告之請求有無理由？

21 五、法院之判斷

22 (一)爭點1.

23 依兩造不爭執事項1.，系爭租約第7條約定，被告如有積欠
24 租金達2個月以上，經原告定15日以上之書面通知催告補
25 正，而被告於期限內仍不補正或補正不完全時，原告得隨時
26 全部或部分終止或解除契約。另承租人租金支付有遲延者，
27 出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其
28 期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲
29 付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終
30 止契約，民法第440條第1項、第2項前段定有明文。又依兩
31 造不爭執事項2.112年8月後之租金（已達2個月租額）被告

01 尚未繳納，依兩造不爭執事項3.原告於112年11月28日催告
02 被告應於112年12月13日以前繳納112年8至11月積欠之租
03 金，否則即行終止租約不另通知，惟被告經原告訂15日以上
04 期限催告限期補繳租金後，仍未提出已補繳租金之證明，則
05 原告自得依系爭租約第7條之約定及民法第440條第1項規定
06 終止系爭租約。

07 (二)爭點2.

08 1.承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權
09 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
10 段、第767條第1項前段分別定有明文。系爭租約既經原告合
11 法終止，則被告占有系爭房屋已無法律上之權源，則原告依
12 前揭規定請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

13 2.依兩造不爭執事項1.，系爭租約第3條約定被告應於每月1日
14 前繳納租金5萬元，故於系爭租約存續期間，被告有依前開
15 約定繳納租金之義務，則在系爭租約於原告所定催告繳租之
16 期限屆滿之翌日即112年12月14日經原告依約終止前，被告
17 有依約繳租之義務，原告得請求被告給付租金。又無法律上
18 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得
19 利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應
20 償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別規定甚
21 明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社
22 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
23 照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占用房屋
24 者返還相當於房屋租金之不當得利。而被告占用系爭房屋所
25 得之不當得利，應以其支付予原告之租金計算，故於112年1
26 2月14日系爭租約經原告依約終止後，原告亦得依民法第179
27 條前段規定，請求被告按月給付5萬元，再依兩造不爭執事
28 項2.，被告自承112年8月後即未繳納租金，故原告請求被告
29 自112年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
30 告5萬元，亦屬有據。

31 六、綜上所述，原告依兩造租賃契約之法律關係、所有物返還請

01 求權、不當得利返還請求權，請求被告給付如主文第1、2項
02 所示，為有理由，應予准許。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第83條第1項
04 （原告原另請求被告給付已到期之租金10萬元及回復原狀費
05 用72萬9,560元部分，嗣經原告撤回，此部分訴訟費用依民
06 事訴訟法第83條第1項規定應由原告負擔，其餘被告敗訴部
07 分之訴訟費用依民事訴訟法第78條規定應由被告負擔）。

08 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
09 民事第一庭 法 官 王筆毅

10 以上正本係照原本作成。

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

15 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
16 書記官 劉家蕙