

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度訴字第450號

原告 徐增榮

訴訟代理人 尤柏榮律師

被告 耀翔國際實業股份有限公司

法定代理人 劉伯華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年12月14日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼苗栗縣○○鄉○○路○○○號廠房騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一二年一月十一日起至遷讓返還上開廠房之日止，按月給付原告新臺幣柒萬伍仟元。

被告應給付原告新臺幣拾萬元，及自民國一一二年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項已到期部分及第三項得假執行。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國110年3月23日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有門牌號碼苗栗縣○○鄉○○路000號廠房（下稱系爭廠房），租賃期間為110年

01 4月10日至115年4月10日，每月租金新臺幣（下同）75,000
02 元，並應於每月10日前繳納租金。詎料，被告自112年1月起
03 即未繳納租金，經原告多次催告後仍未繳納，已積欠兩個月
04 以上租額，原告自得提前終止系爭租約，並請求被告繳清積
05 欠租金及搬離系爭廠房；又被告於租約終止後，仍繼續使用
06 系爭廠房而拒絕返還，則被告每月可獲得相當於租金75,000
07 元之不當得利，並使原告受有損害，原告自得請求於租約終
08 止起至實際遷讓交屋日止，按月給付75,000元予原告；此
09 外，被告應依系爭租約第12條約定賠償原告提起本件訴訟所
10 支出之律師費100,000元。為此，爰依系爭租約、民法第767
11 條第1項前段、第440條第1項、第2項及第179條等法律關
12 係，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭廠房騰空遷讓
13 返還予原告。(二)被告應自112年1月11日起至遷讓返還上開廠
14 房之日止，按月給付原告75,000元。(三)被告應給付原告100,
15 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
16 率百分之五計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

17 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明
18 或陳述。

19 四、本院得心證之理由：

20 (一)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
21 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承
22 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
23 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
24 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
25 額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止
26 後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
27 者，得請求返還之，民法第421條第1項、第439條前段、第4
28 40條第1項、第2項前段、第455條前段及第767條第1項前段
29 分別定有明文。查，原告主張被告自112年1月份起即未依約
30 給付租金，已積欠2期以上租金，經原告多次寄發存證信函
31 催繳，復於本院言詞辯論期日當庭為終止租約之意思表示，

並於112年12月11日送達該言詞辯論筆錄予被告等情，業據其提出房屋租賃契約書、律師函等件為憑（見本院卷第27至33頁），並有本院言詞辯論筆錄及送達回證可佐（見院卷第93至95、109頁）。而被告受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項前段規定視同自認，堪認原告上揭主張為真實。從而，被告既積欠租金達2個月以上租額，並經原告為終止租約之意思表示，堪認系爭租約業已合法終止，故原告請求被告應給付前揭租金（即112年1月11日至同年12月10日為止）及遷讓返還系爭廠房，即為有理。

(二)、次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判決意旨可資參照。經查，被告於系爭契約終止後並未將系爭廠房返還，為無權占用，屬無法律上原因而受有相當於租金之不當得利，原告無法就系爭廠房為使用收益，受有損害，自得請求被告返還自租約終止後即112年12月11日起所受利益。從而，原告請求被告應自112年12月11日起至遷讓交屋日止，按月給付相當於租金之不當得利75,000元，應屬可採。

(三)、末依系爭租約第12條約定：「乙方(即被告)若有違約情事，至損害甲方(即原告)之權益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，準此，原告請求被告應賠償提起本件訴訟所支出之律師費100,000元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、第440條第1項、第2項及第179條等法律關係，請求：(一)被告應將系爭廠房騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自112年1月11日起至遷讓返還上開廠房之日止，按月給付原告75,000元。(三)被告應給付原告100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，

01 均為有理由，應予准許。

02 六、本件為適用簡易訴訟程序所為之民事判決，爰依民事訴訟法
03 第389 條第1 項第3 款之規定，依職權就原告勝訴部分宣告
04 假執行。至原告雖陳明願供擔保聲請准予宣告假執行，惟依
05 前述，本件既應依職權宣告假執行，則原告就此陳明願供擔
06 保聲請准予假執行，應僅係促使本院為上開職權發動，併予
07 敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
10 苗栗簡易庭法 官 鄭子文

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時
13 表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判
14 決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
15 本）。

16 中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
17 書記官 周煒婷