

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第600號

原告 張照
法定代理人 張倖瑜
訴訟代理人 陳衍仲律師
被告 王者光電事業有限公司

兼 上一人
法定代理人 王徐秀鳳
被告 王永慶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○○路000號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告王者光電事業有限公司應給付原告新臺幣450,667元。
- 三、被告應自民國113年11月22日起至返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣20,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告連帶負擔百分之92，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣302,600元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行；但被告王者光電事業有限公司如以新臺幣450,667元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣20,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、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。本件原告起訴時原聲明：被告應將

01 門牌號碼南投縣○○市○○○路000號建物（下稱系爭房
02 屋）遷出並交還原告，並自民國111年11月5日起至遷讓房屋
03 之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）20,000元（見本
04 院卷第11至12頁）；嗣於113年11月18日提出民事補正狀變
05 更訴之聲明為：被告應將系爭房屋遷出並交還原告，並自11
06 1年12月5日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付原告20,000
07 元（見本院卷第87頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，合
08 於前開規定，應予准許。

09 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：原告係系爭房屋所有權人。原告與被告王者光電
14 事業有限公司（下稱王者光電）前於111年8月25日書面簽立
15 房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃標的為系爭房屋，
16 約定租金為每月20,000元，租金應於每月5日交付，租賃期
17 限自111年9月1日起至114年8月31日止。詎王者光電自111年
18 12月5日起，即未再支付租金，屢經原告以存證信函、簡訊
19 催告，王者光電均置之不理。原告自得以起訴狀繕本之送達
20 為終止系爭租約之意思表示，王者光電自應將系爭房屋遷讓
21 返還予原告，且系爭租約終止後，被告自系爭租約終止之日
22 起至遷讓返還系爭房屋之日止，仍繼續無權占用系爭房屋而
23 受有每月20,000元之不當得利等情。爰就遷讓房屋部分擇一
24 依民法第767條第1項前段、中段、系爭租約、民法第455條
25 前段；就相當於租金之不當得利擇一依民法第184條第1項前
26 段、第185條及第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明如程
27 序部分變更後聲明所示。

28 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
29 述。

30 三、得心證之理由：

31 （一）原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之房屋租賃契

01 約書、經濟部商工登記公示資料查詢服務、駕駛執照、南投
02 縣政府稅務局113年期房屋稅轉帳繳納證明、112年1月11日
03 南投三和郵局存證號碼第6號存證信函、112年2月17日南投
04 三和郵局存證號碼第35號存證信函、112年3月2日南投三和
05 郵局存證號碼第89號存證信函、113年10月30日臺中英才郵
06 局存證號碼第2414號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回
07 執、國內各類掛號郵件執據、普通掛號函件執據、限時掛號
08 函件、簡訊畫面截圖、建築改良物所有權狀、系爭房屋照片
09 (見本院卷第21至44、67至70、91至92、96至97頁)、招領
10 逾期信封影本為憑，並有南投縣政府稅務局113年11月1日投
11 稅房字第1130122908號函所附房屋稅籍證明書、南投縣南投
12 地政事務所113年11月4日投地一字第1130007412號函所附南
13 投市○○○段000○號建物登記第一類謄本在卷可稽(見本
14 院卷第61至63、71至74頁)。又被告已於相當時期受合法之
15 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀為任何
16 爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段、第
17 280條第1項前段之規定，應視同自認，本件經調查證據之結
18 果，堪認原告之主張屬實。

19 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條前段、
21 中段分別定有明文。次按承租人應依約定日期，支付租金；
22 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因
23 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之
24 原因，而其後已不存在者，亦同，民法第439條前段、第455
25 條前段、第179條亦分別定有明文。再按「租金每個月新臺
26 幣(以下同)貳萬元整，乙方(王者光電)不得藉任何理由
27 拖延或拒納(電燈費及自來水費另外)」、「租金應於每
28 月5日以前繳納，每次應繳壹個月份乙方不得藉詞拖
29 延。」、「乙方應於訂約時，交於甲方(原告)肆萬元作為
30 押租保證金」、「甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如
31 有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房(店)屋，因此

01 乙方所受之損失甲方蓋不負責。」，系爭租約第3條、第4
02 條、第5條前段、第14條分別經兩造約定。

03 (三)系爭租約之承租人為王者光電：

04 經查，系爭契約承租人、立契約人欄位上雖均有王徐秀鳳之
05 簽名，然右側王者光電之字跡下方均未蓋有公司之大、小
06 章，應認王徐秀鳳簽名之真意，係本於其為王者光電法定代
07 理人地位而為簽名，而非成為系爭租約當事人而為簽名，故
08 系爭租約之承租人應僅有王者光電，王徐秀鳳、王永慶均非
09 系爭租約之當事人，合先敘明。

10 (四)系爭租約終止日期應為113年11月22日：

11 1.原告主張系爭租約之終止時間點為112年4月14日，固據其提
12 出上開存證信函為憑，然查，上開存證信函均係寄發予王徐
13 秀鳳，而非系爭租約之承租人王者光電，而公司既為獨立於
14 股東、公司負責人等自然人之外的法人組織，依法獨自享有
15 權利、負擔義務，與自然人的人格相分離，則法人與法定代
16 理人乃各自獨立、不同之法人格。因此上開終止契約之存證
17 信函均係寄發予王徐秀鳳，難謂係合法向王者光電行使催告
18 及終止之意思表示。原告此部分主張，自無可採。

19 2.經查，王者光電對於系爭租約111年12月5日起至113年11月2
20 1日止，共計24個月又16天之租金均未清償，應認王者光電
21 已違反系爭租約第3條、第4條之約定甚明，而系爭租約第14
22 條約定，王者光電如有違背任何條件時，原告得隨時解約收
23 回房屋，此約定已免除原告催告之義務，是原告既主張以起
24 訴狀繕本為終止系爭租約之意思表示，而起訴狀繕本於113
25 年11月12日寄存送達於王者光電，故自寄存之翌日起算10
26 日，即於113年11月22日發生送達之效力（見本院卷第81至8
27 3頁），自可認原告於113年11月22日已合法終止系爭租約，
28 合先敘明。

29 (五)請求遷讓房屋部分：

30 系爭租約既經原告於113年11月22日合法終止，已如前述，
31 則被告於系爭租約終止後，均係無合法權源而仍繼續占有系

01 爭房屋，自屬無權占有，是原告依民法第767條前段、中段
02 規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自屬有據。至原
03 告另依系爭租約第14條、民法第455條法律關係，對於王者
04 光電為相同請求部分，既經本院依民法第767條前段、中段
05 之規定判准如前，即無庸再予審酌，附此敘明。

06 (六)請求積欠之租金部分：

07 王者光電對於系爭租約111年12月5日起至113年11月21日
08 止，共計24個月又16天之租金均未清償，已如前述，而系爭
09 租約約定每月租金20,000元，原告亦自承王者光電有給付押
10 租金40,000元，故原告請求王者光電給付積欠之租金數額，
11 應再扣抵押租金40,000元，是王者光電共計積欠原告租金45
12 0,667元【計算式： $20,000 \times (24 + 16/30) - 40,000 = 450,667$ ；元以下四捨五入】，則原告依系爭租約第3條約定，請求
13 王者光電應給付該積欠之租金450,667元，即屬有據。逾此
14 範圍之請求，不應准許。

15 (七)請求相當於租金之損害賠償部分：

- 16 1.復按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
18 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定，
19 應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復原狀顯
20 有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第184條第1項前
21 段、第185條第1項前段、第213條第1項、第215條分別定有
22 明文。又就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬
23 不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償之
24 責任(最高法院79年度台上字第253號判決意旨參照)。而無
25 權占有他人之土地或建物，可能獲得相當於租金之利益，為
26 社會通常之觀念。
- 27 2.被告無權占有原告之系爭房屋，已如前述，是被告占用系爭
28 房屋，依社會通念，係對原告就系爭房屋所有權能之侵害，
29 致使原告受有無法使用系爭房屋之損害，且所受損害之金額
30 得以相當於租金之金額做為計算標準。則原告依侵權行為損
31

01 害賠償之法律關係，請求被告應自113年11月22日起至遷讓
02 返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告20,000元，核屬有
03 據。至原告另依不當得利之法律關係為相同請求部分，既經
04 本院依共同侵權行為法律關係判准如前，即無庸再予審酌，
05 附此敘明。

06 四、綜上所述，原告依民法第767條前段、中段、系爭租約約
07 定、民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求
08 被告如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍
09 之請求，為無理由，應予駁回。

10 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
11 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
12 3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規
13 定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
18 南 投 簡 易 庭 法 官 陳 衡 以

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
24 書 記 官 藍 建 文