

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2052號

原告 吳棟祥
訴訟代理人 林裕智律師
被告 日東烘培事業有限公司

法定代理人 鄭素娥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街0○0號1樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國112年11月7日起至騰空返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣120萬5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣361萬4,417元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項各到期給付部分，於原告每期以新臺幣2萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣6萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、程序方面：本件被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：緣原告為門牌號碼新北市○○區○○街0○0號1樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，原告於民國111年11月30日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），將系爭房屋出租與被告使用，約定租期為5年，自111年12月1日起至117年

01 1月31日止，每月租金新臺幣（下同）6萬元，被告並已繳付
02 押金10萬元。詎被告自112年6月起陸續拖欠房租，經原告於
03 112年7月31日以存證信函催請被告繳納112年6、7月租金
04 後，被告仍僅繳納112年6月租金，至同年10月31日止被告已
05 逾4個月未繳納租金，扣除押金10萬元，被告尚積欠原告租
06 金14萬元，嗣原告再於112年11月4日以存證信通知被告終止
07 系爭租約，並請求被告遷讓返還房屋，被告均置之不理。兩
08 造間系爭租約既經終止，被告繼續占有使用系爭房屋已無合
09 法占有之正當權源，侵害原告之所有權。為此，爰依民法第
10 455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系
11 爭房屋。又被告於系爭租期終止後，未付租金，繼續使用系
12 爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相
13 當於租金之損害，依民法第179條規定，請求被告自112年11
14 月7日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬元之
15 相當於租金之不當得利等語。聲明：如主文第1、2項所示。

16 三、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
17 作何聲明或陳述。

18 四、原告主張之事實，已據其提出核與所述相符之系爭房屋建物
19 登記第一類謄本、系爭房屋租賃契約及公證書、存證信函及
20 收件回執、系爭房屋外觀照片等件影本為證（見板橋簡易庭
21 113年度板簡字第809號卷第19-33頁、本院卷第31頁），被
22 告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，
23 亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項本文準
24 用第1項規定，視同自認。原告之主張為可憑採。

25 五、按承租人應依約定日期，支付租金。所有人對於無權占有或
26 侵奪其所有物者，得請求返還之。無法律上之原因而受利
27 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
28 而其後已不存在者，亦同。民法第439條前段、第767條第1
29 項前段、第179條分別定有明文。又土地法第97條第1項限制
30 房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有
31 其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內；承租人得

01 以營商而享受商業上之特殊利益，非一般土地可比，所約定
02 之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院93年台
03 上字第1718、100年度台上字第483號裁判意旨參照）。本件
04 兩造間約定系爭房屋租期自111年12月1日起至117年1月31日
05 止，每月租金為6萬元，惟被告於112年6月起即未依約繳納
06 房租，於收受原告112年7月31日存證信函催告後僅繳納112
07 年6月份租金，且兩造系爭租約關係經原告合法終止後，被
08 告已無占有之正當權源，卻仍繼續占用系爭房屋，自屬侵害
09 原告系爭房屋所有權，且為無法律上之原因而受利益。另被
10 告租用系爭房屋非供住宅是永，而係供店面營業使用，此有
11 原告所提系爭房屋外觀照片可證（見本院卷第31頁），是依前
12 開見解，系爭房屋租金自不受土地法第97條規定之限制，兩
13 造間既約定每月租金6萬元，則原告主張其所受相當於租金
14 之不當得利之損害為每月租金6萬元，堪可憑採。從而，原
15 告依上開規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，
16 並請求被告應自112年11月7日起至騰空返還系爭房屋之日
17 止，按月給付原告6萬元相當於租金之不當得利，均有理
18 由，應予准許。

19 六、本件原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核屬有據，爰酌
20 定相當之擔保金額准許假執行，而被告未陳明願供擔保准予
21 免為假執行，亦依職權酌定相當金額得免為假執行。

22 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
23 段、第78條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日
25 民事第二庭 法 官 陳翠琪

26 以上正本係照原本作成

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日
30 書記官 劉冠志