

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第37號

原告 海獅實業有限公司

法定代理人 林美莉

訴訟代理人 張育禎

葉乃嘉

被告 慶宏消防安全設備有限公司

法定代理人 郭泊慶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年3月14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000巷00○0號房屋騰
空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣(下同)957,294元，並自民國112年7
月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告40,000
元。

三、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以2,600,000元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以7,800,000元為原告預供擔保，得免為假
執行。

五、本判決第二項前段，於原告以320,000元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以957,294元為原告預供擔保，得免為
假執行；本判決第二項後段，於原告就已到期部分，按月以
14,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以40,0
00元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 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
03 減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條
04 第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明第二項為：被
05 告應給付原告新臺幣（下同）1,053,294元，並自民國112年
06 6月30日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告40,000元（見11
07 2年度板簡字第2773號卷-下稱板簡卷-第15頁）。嗣於113年3
08 月14日言詞辯論期日中，變更聲明第二項為：被告應給付原
09 告957,294元，並自112年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月
10 給付原告40,000元（見本院卷第66頁），核屬擴張或減縮應受
11 判決事項之聲明，應予准許。

12 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到
13 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲
14 請，由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：

17 (一)原告與被告締結租賃契約，約定由原告將門牌號碼新北市○
18 ○區○○街000巷00○0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告；
19 其中，自106年7月1日起至107年6月30日止，每月租金37,00
20 0元；自107年7月1日起至111年6月30日止，每月租金38,850
21 元；自111年7月1日起至112年6月30日止，每月租金40,000
22 元。水、電、瓦斯及管理費等費用，均由被告自行負擔（下合
23 稱系爭租約）。

24 (二)不料被告自108年6月起積欠租金，至112年6月30日止，扣除
25 押金96,000元，仍欠繳957,294元。

26 (三)為催告被告給付積欠租金等事宜，原告已依系爭租約所載地
27 址，於112年6月6日、112年6月26日、112年8月7日分別以存
28 證信函通知被告的法定代理人限期繳清及搬遷，租約並於原
29 租賃期間112年6月30日屆滿終止。被告於租約終止後，未依
30 約遷讓返還系爭房屋，屬無權占有，侵害原告之所有權。為
31 此，原告依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭

01 房屋。

02 (四)又被告就系爭租約終止前，所拖欠之租金，應負清償責任，
03 而被告於系爭租約終止後，仍繼續使用系爭房屋，每月可獲
04 得相當租金之不當得利，致原告每月受有相當於租金之損
05 害，為此原告依不當得利法律關係，請求被告返還其所受之
06 利益等語。

07 並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應
08 給付原告957,294元，並自112年7月1日起至遷讓房屋之日
09 止，按月給付原告40,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
11 述。

12 三、法院之判斷：

13 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
14 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
15 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
16 益季節終了時支付之。承租人於租賃關係終止後，應返還租
17 賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
19 利益，民法第439條、第455條前段、第767條第1項前段、第
20 179條前段分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得
21 相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台
22 上字第1695號判例意旨參照）。經查：

23 (二)原告主張之事實，業據其提出存證信函暨附件欠租明細、房
24 屋稅繳納證明書、存證信函掛號郵件查單暨查詢表與簽收清
25 單、系爭租約、被告仍占有使用系爭房屋之照片等件為證
26 （見板簡卷第19頁至第33頁、第53頁、第57頁至第61頁、第
27 79頁至112頁，本院卷第41頁至第43頁），並有新北市樹林
28 地政事務所112年11月29日新北樹地資字第1126029462號函
29 暨系爭房屋建物登記公務用謄本附卷可考（見板簡卷第135
30 頁至第139頁），且被告對於原告主張之事實，已於相當時
31 期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為

01 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，
02 應視同被告自認上開事實，堪信原告之主張為真實。

03 (三)又查系爭房屋為原告所有，有建物謄本在卷可按（見板簡卷
04 第137頁），且兩造締結系爭租約，租賃期間自106年7月1日
05 起至112年6月30日止，亦有系爭租約在卷可參（見板簡卷第
06 79頁至第112頁），則原告主張兩造間租賃期間屆滿，被告
07 已無權繼續占有使用系爭房屋，堪可認定。是原告主張依民
08 法第767條第1項規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原
09 告，即屬有據。

10 (四)另原告主張兩造約定自106年7月1日起至107年6月30日止，
11 每月租金37,000元；自107年7月1日起至111年6月30日止，
12 每月租金38,850元；自111年7月1日起至112年6月30日止，
13 每月租金40,000元，被告未依約繳納租金，原告曾以存證信
14 函催告被告限期繳清租金，惟被告迄未繳納積欠之租金，自
15 108年6月起至112年6月30日租期屆滿之日止，扣除押金96,0
16 00元後，仍積欠原告957,294元之租金等情，亦有前開系爭
17 租約、存證信函附卷可考（見板簡卷第29頁至第31頁、第79
18 頁至第112頁），則原告請求被告給付積欠之租金957,294
19 元，亦為可採。

20 (五)而被告於112年6月30日租約屆滿後，未依約定返還系爭房
21 屋，自屬無權占有，並自112年7月1日起受有每月相當於租
22 金40,000元之不當得利，依上開說明，原告請求被告自112
23 年7月1日起至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當
24 於租金之不當得利40,000元，為有理由。

25 四、從而，原告依民法第767條第1項及不當得利法律關係之規
26 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並請求被告給付原
27 告積欠租金957,294元，及自112年7月1日起至被告遷讓系爭
28 房屋之日止，按月給付原告不當得利40,000元，皆為有理
29 由，均應予准許。

30 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌
31 定相當擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保金額，准被

01 告預供擔保後，得免為假執行。

02 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
03 與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

04 七、據上論結，本件原告之訴有理由，因此判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 4 月 18 日
06 民事第七庭 法 官 謝宜雯

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 18 日
11 書記官 陳俞瑄