

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第578號

原告 百申實業股份有限公司

法定代理人 陳淑伶

訴訟代理人 林唐緯律師

複代理人 陳韻雯律師

被告 海銳工業有限公司

法定代理人 許雅萍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年9月25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段00巷00○0號左棟租賃物騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣69,000元。
- 三、被告應自114年8月1日起至遷讓返還前開租賃物之日止，按月給付原告新臺幣126,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣504萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,512萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣23,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣69,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項所命各期已到期部分，於原告以新臺幣42,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如新臺幣126,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

01 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
02 為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 (一)原告於民國109年6月30日與被告簽訂房屋租賃契約書，將門
06 牌號碼新北市○○區○○街0段00巷0000號左棟房屋（下稱
07 系爭房屋）出租予被告，租期自109年7月1日起至114年6月3
08 0日止，每月租金新臺幣（下同）14萬5千元，約定每半年繳
09 納一次，並收現金43萬5千元作為押金使用，後於114年間與
10 被告重新議價，給予被告租金優惠，雙方合意改為每月租金
11 12萬6千元。

12 (二)被告前交付其公司支票用以清償114年4月份之租金，業經台
13 灣票據交換所於同年4月8日辦理退票，且遲遲無法與被告負
14 責人取得聯繫，後經瞭解，被告負責人似因對外債務問題，
15 已於同年3月17日遷離系爭房屋，惟仍遺留部分物品尚未清
16 空，原告為維護自身權益，於同年4月18日寄發存證信函，
17 聲明系爭租約屆期不再續租，請被告屆期回復原狀返還租賃
18 物，並限期繳清剩餘3個月之租金共計37萬8千元。是以，被
19 告負責人現已無法取得聯繫，迄今亦未清償所欠租金，爰依
20 民法第455條、第767條第1項前段(請求擇一為有利判決)及
21 民法第179條規定提起本訴。

22 (三)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應
23 給付原告6萬9千元。3.被告應自114年8月1日起至遷讓返
24 還租賃物之日止，按月給付原告12萬6千元。4.願供擔保請
25 准宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
27 何聲明或陳述。

28 三、原告主張之事實，業據其提出新北市政府稅捐稽徵處房屋稅
29 籍證明書、房屋租賃契約書、支票及台灣票據交換所退票理
30 由單、土城青雲郵局93號存證信函為證（見本院卷第19至30
31 頁），而被告就原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法

01 之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，
02 依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段之規定，視
03 同自認，堪認原告前開主張之事實為真。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告得否請求被告騰空返還系爭房屋？

06 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
07 前段定有明文。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之
08 使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期
09 限繼續契約，民法第451條固有明定。惟民法第451條所定出
10 租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻斷續租之效
11 力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼
12 續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，
13 使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得
14 表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續
15 租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻斷續約之效力
16 (最高法院92年度台上字第1107號判決意旨參照)。復按所
17 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法
18 第767條第1項前段定有明文。倘若出租人已合法終止租賃
19 契約或租賃期限已屆至，自得本於所有權之身分，依無權占
20 有之法律關係，請求返還租賃物。

21 2.審諸系爭租賃契約第一條記載租賃期間為109年7月1日至114
22 年6月30日，並約定期滿後續約另定(見本院卷第21頁)，足
23 見兩造所訂系爭租賃契約為定期租賃，且有續約應另定租約
24 之條款，則系爭租賃契約於租期屆滿時租賃關係當即消滅，
25 發生阻止民法第451條規定之視為續約之效力。復參本件被
26 告於租賃期間屆滿前即已積欠數月租金未繳，原告已以存證
27 信函請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，原告並於起訴狀內載
28 明向被告終止系爭租約之意旨，以起訴狀繕本之送達向被告
29 終止系爭租約，經本院於114年6月25日寄存送達於被告住所
30 地之派出所，已於000年0月0日生送達之效力(送達證書見
31 本院卷第39頁)，顯見原告確未同意繼續出租系爭房屋，揆

01 諸上開規定，兩造間關於系爭房屋之租賃契約既已於114年6
02 月30日屆期，又無默示更新租賃契約情事，則系爭租約於屆
03 滿時租賃關係已不存在。

04 3.是以，本件被告承租系爭房屋，於租期屆滿後經原告為反對
05 繼續出租之後，仍拒不返還系爭房屋之事實，已如前述，則
06 被告於租賃期間屆滿後，就系爭房屋並無合法占有權源，應
07 認被告屬無權占有，是以，原告依照民法第767條第1項規
08 定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，洵為可採。
09 原告主張本件各請求權基礎為選擇合併關係（見本院卷第10
10 6頁），訴訟標的屬單一聲明之複數請求，其依民法第767條
11 第1項規定為請求既有理由，則其他請求權基礎即民法第455
12 條第1項規定，本院毋庸審認。

13 (二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？若可，得請
14 求數額為何？

15 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
17 179 條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租
18 賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不
19 能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通
20 常之觀念。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法
21 律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請
22 求返還之範圍對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若
23 干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又
24 所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所
25 稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法
26 將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，
27 所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之
28 利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租
29 金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租
30 時之租金額，而不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年
31 上字第484 號判決參照）。另按請求將來給付之訴，以有預

01 為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246 條定有
02 明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履
03 行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之
04 訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為
05 請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參
06 照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有
07 預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

08 2.經查，本件兩造間系爭房屋租賃契約既已於114年6月30日起
09 終止，則被告即無繼續占用系爭房屋之正當權源，揆諸前開
10 說明應認被告屬無權占有，被告迄今仍無遷讓返還之意，顯
11 有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要。故原告就
12 被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得利，提起將來給付之
13 訴，預為請求被告應予返還，核無不合，又兩造原既已約定
14 系爭房屋之租金為每月126,000元，揆諸前揭裁判意旨，原
15 告得請求返還之範圍，應以被告所受之利益為限，且此項相
16 當租金利益之認定，自宜參酌原先出租時之租金數額，故被
17 告使用系爭房屋之利益與原告所受損害應堪認相當於系爭房
18 屋原有租金即每月126,000元為妥，是以原告主張被告於租
19 賃關係終止後，無法律上原因而受有相當於每月租金126,00
20 0元之利益，並致原告受有相當上開租金損害之事實，堪予
21 認定。被告自114年4月至6月積欠租金378,000元，扣除押租
22 金後，尚有57,000元之押租金，則原告自得依照民法第179
23 條規定請求被告給付114年7月之相當租金之不當得利69,000
24 元(計算式： $126,000 - 57,000 = 69,000$)及自114年8月1日起
25 至返還系爭房屋之日止，每月以126,000元計算之相當租金
26 之不當得利。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定及民法第179條規
28 定，請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應
29 給付原告6 萬9 千元。(三)被告應自114 年8月1日起至遷讓返
30 還租賃物之日止，按月給付原告12萬6 千元，為有理由，應
31 予准許。另原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核無不合，

01 爰酌定相當擔保金額後准許之。被告雖未陳明願供擔保免為
02 假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被告免為假
03 執行應供擔保金額。

04 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
05 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
06 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

09 民事第一庭 法官 傅紫玲

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

14 書記官 羅婉燕