

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第53號

原告 和泰電機股份有限公司

法定代理人 洪紹明

訴訟代理人 楊志凱律師

蔡尚琪律師

謝承霖律師

被告 永循環科技股份有限公司

法定代理人 陳建全

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼屏東縣○○市○○○路0號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣31萬3,231元，及自民國114年3月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年12月1日起至遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣13萬2,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣170萬9,000元為被告供擔保後，得假執行。
- 六、本判決第三項於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣4萬4,000元為被告供擔保後，得為假執行。

事實及理由

- 一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：門牌號碼屏東縣○○市○○○路0號房屋（下稱

01 系爭房屋) 為伊所有，被告於民國112年11月30日與伊簽訂
02 房屋租賃契約書，向伊承租系爭房屋，約定租期自112年12
03 月1日至117年11月30日止，並約定租金應於每年1、4、7、1
04 0月之25日匯款至伊指定帳戶，每月租金新臺幣(下同) 13
05 萬2,000元，每期為3個月(下稱系爭契約)。詎被告於113
06 年7月25日起即未支付租金，被告遲付之租金扣除其已給付
07 之押租金26萬4,000元後，尚積欠26萬4,000元。另被告亦未
08 如期交付水電費用共49,231元，而由伊代為繳納。被告遲付
09 租金已逾2個月之租額，且經伊多次催告仍置之不理，伊以
10 本件起訴狀作為終止系爭契約之通知，被告占有使用系爭房
11 屋即不復有合法權源，爰依民法第767條第1項前段及第455
12 條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告尚積欠租
13 金及水電費共31萬3,231元，伊得依民法第439條、第440條
14 及第179條規定，請求被告給付上開款項。另被告迄今仍無
15 權占有系爭房屋，致伊受有損害，伊得依民法第179條規
16 定，請求被告自113年12月1日起至返還系爭房屋之日止，按
17 月給付伊13萬2,000元等語，並聲明：(一)如主文第1至3項所
18 示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
20 陳述。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告所主張之事實，業據其提出屏東縣政府財稅局113年
23 房屋稅一般轉帳繳納證明、系爭房屋之建物登記第一類謄
24 本及房屋租賃契約書在卷為證。被告對於原告主張之事
25 實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
26 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項
27 前段準用同條第1項前段規定，應視同自認，是原告主張
28 之事實，自堪信為實在。

29 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於
30 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455
31 條及第767條第1項前段分別定有明文。本件原告主張系爭

01 契約已於起訴狀送達日（114年3月10日）終止，而被告迄
02 今仍堆置物品占用系爭房屋，自屬無權占有，故原告依前
03 揭規定，請求被告將系爭房屋空遷讓返還予原告，洵屬有
04 據，應予准許。

05 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
06 設有明文。查被告於113年7月25日起即未再繳納任何租
07 金，而其自113年8月起至113年11月止，所積欠租金扣除
08 其已給付之押租金後，尚餘共26萬4,000元。則原告依租
09 賃法律關係，請求被告給付其26萬4,000元，洵屬有據。

10 (四)末按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返
11 還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土
12 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
13 如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範
14 圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294
15 號判決意旨可資參照）。查系爭契約既已於113年11月30
16 日終止，業如前述，且因被告迄今仍置放物品於系爭房
17 屋，則被告繼續占有系爭房屋即為無法律上之原因，並受
18 有相當於租金之不當得利，是原告依民法第179條規定，
19 請求被告返還自113年12月1日起之相當於租金之不當得
20 利，應予准許。又因被告未繳納水電費用，致原告受有應
21 交繳納水電費用之損失，原告依上開規定，請求被告賠償
22 原告代墊水電費用49,231元，亦應予准許。

23 五、綜上所述，原告依民法第179條規定、第767條第1項前段、
24 第439條、第440條第1項、第2項及第455條規定，請求被告
25 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付如主文第2、3項之
26 金額及利息為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請
27 准宣告假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之擔保金額，併
28 准許之。

29 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
30 第1項前段、第78條、第392條第1項，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日

民事第二庭 法官 簡光昌

01
02
03
04
05
06
07
08

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 5 日

書記官 鍾思賢