

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度沙簡字第18號

原告 霑露精密科技有限公司

法定代理人 古友雄

訴訟代理人 吳榮昌律師

被告 生邑業股份有限公司

法定代理人 陳榮陞

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號、12-1號之建物全部騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國110年12月1日起至返還第一項建物之日止，按月給付原告新臺幣33萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國110年2月2日向原告承租坐落於臺中市○○區○○段00○00地號土地及其上同段3建號即門牌號碼台中市○○區○○路0段000巷00號、12-1號之建物（下稱系爭房屋），並訂立廠房租賃契約書，租期自110年4月22日起至120年4月21日止，租金每月新臺幣（下同）330,000元，被告應於每年度首日及第七個月首日一次開立六張月租金支票交付原告，第一次租金支票六張於立約日交付。豈料，被告第一次交付給原告的六張租金支票，僅兌現四張，

01 剩餘票載日為110年8月22日及110年9月22日的兩紙支票卻遭
02 存款不足及拒絕往來戶為由予以退票處分，此後，被告均無
03 再繼續給付租金。迄至110年11月份，被告已積欠租金達兩
04 個月以上，故原告依租賃契約之約定，於110年11月18日以
05 存證信函催告被告給付租金，被告收受後並未給付租金，原
06 告遂於110年11月29日以存證信函向被告為終止系爭租賃契
07 約之意思表示，被告於110年11月30日收受，兩造間之租賃
08 契約已終止。被告迄今尚未返還系爭房屋，就系爭房屋即屬
09 無權占有，原告自得依民法第767條第1項前段及第455條第1
10 項之規定，請求被告將系爭房屋返還原告。又被告無權占有
11 原告之系爭房屋受有物之使用利益，使原告受有損害，原告
12 自得依民法第179條之規定，請求被告給付自租約終止後即1
13 10年12月1日起至返還系爭房屋日止，按月給付33萬元。為
14 此，提起本件訴訟。並請求法院判決：（一）被告應將門牌
15 號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號、12-1號之建物全部
16 騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自110年12月1日起至上
17 開房屋交還原告之日止，按月給付33萬元給原告。（三）訴
18 訟費用由被告負擔。（四）原告願供擔保，請准宣告假執
19 行。

20 二、被告抗辯：我不是這個公司的實際負責人，這個公司都是一
21 群高齡股東，這間公司只為投資賺錢，不懂經營公司，創立
22 本璋實業股份有限公司吸金，請股東入金，而我是股東之
23 一，他們請我當董事跟董事長，我早已說明我無力為這個公
24 司執行任何事情，自始至今都是彭如金執行這間公司的業
25 務。並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

26 三、得心證之理由：

27 （一）原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之經濟部商工
28 登記公示資料查詢服務、戶籍謄本、土地所有權狀相片、
29 建物所有權狀相片、臺中市政府地方稅務局110年房屋稅
30 繳款書、房屋稅籍證明書、公證書、廠房租賃契約書、支
31 票及退票理由單、郵局存證信函、掛號郵件收回執等為

證，被告之法定代理人所述事項均為其與被告公司間之事由，並非被告公司得以對抗原告之事項，是以，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真正。從而，原告依租賃契約之法律關係，主張系爭租約已終止而消滅，被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告，為有理由。

(二) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。系爭租約經原告合法終止後，被告迄未搬遷，原告主張被告繼續占有使用系爭建物，致原告受有無法使用收益系爭建物的損害，自屬基於不當得利之法律關係而為請求，應認有據。本院審酌系爭建物位於大肚區，生活尚稱便利，租賃面積達935.68平方公尺，占地頗大，系爭租約以每月租額33萬元為計算基準，尚屬合理。系爭租約經原告於110年11月29日以郵局存證信函催告被告給付並為終止之意思表示，因被告不予理會而終止，則原告請求被告自110年12月1日起至上開房屋交還原告之日止，按月給付33萬元，自屬有據。

(三) 綜上所述，原告依系爭租約及不當得利法律關係，請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號、12-1號之建物全部騰空遷讓返還予原告。並應自110年12月1日起至上開房屋交還原告之日止，按月給付33萬元給原告，為有理由，應予准許。

四、原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應由法院主動宣告原告於本判決確定前，即可依本判決命給付內容對被告財產聲請強制執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
法 官 劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上

01 訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 4 月 7 日

03 書記官 許宏谷