臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第342號

原　　告　紀林秀容
　　陳木榮
　　陳呈宏
　　江義隆
共　　同
訴訟代理人　黃逸哲律師
複代理　人　許語婕律師
　　陳才加律師
被　　告　恩典商行
被　告　兼
法定代理人　王麗瑜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告王麗瑜應將門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告恩典商行應將商號登記地址自臺中市○○區○○○道0段000號辦理遷出登記。

三、被告王麗瑜應自民國112年3月31日起至遷讓返還臺中市○○區○○○道0段000號房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣141,750元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決得假執行。但被告如以新臺幣137,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：被告經合法通知，均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。

乙、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告為門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000號房屋(下稱系爭房屋)之共有人（紀林秀容、陳木榮、陳呈宏之權利範圍均各為42分之13，江義隆之權利範圍為42分之3）。兩造於民國107年9月3日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承租系爭房屋，並作為被告恩典商行之商號登記地址，租期自107年9月1日起至115年8月30日止，租金為每月新臺幣（下同）141,750元，被告並應按月於每月1日繳納當月租金。詎被告自110年6月起僅繳納部分租金，自111年5月起即未依約繳納租金迄今，縱抵充被告已支付之押租金新臺幣(下同)360,000元，被告積欠之租金已達兩個月以上，經原告以口頭及分別於111年9月14日、同年10月21日以沙鹿郵局第177號、台中大全街郵局第774號存證信函向被告催繳租金，未獲被告置理，爰以本件起訴狀繕本之送達，對被告為終止系爭租約之意思表示，被告應即返還系爭房屋。系爭租約既已終止，被告就系爭房屋已無合法占有權源，被告迄今仍占有使用系爭房屋，自屬無權占有並受有相當於租金之不當得利，原告自得基於系爭租約出租人及系爭房屋所有人之地位，依系爭租約、租賃物返還請求權及民法第767條第1項物上請求權之法律關係，請求被告王麗瑜將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及請求被告恩典商行之商號登記地址（即自系爭房屋之地址）辦理遷出登記，且參諸被告向原告租賃系爭房屋存續期間之每月租金為141,750元，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告不當得利141,750元。

㈡綜上，原告依系爭租約、租賃物返還請求權、物上請求權及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告王麗瑜應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告恩典商行應將商號地址自臺中市○○區○○○道0段000號（即系爭房屋之地址）辦理遷出登記；㈢被告王麗瑜應自起訴狀繕本送達翌日

起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告141,750元。

二、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陳述。

三、法院之判斷：

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第421條第1項、第439條、第455條分別定有明文。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項亦有明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。為民法第179條所明定。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。亦為民法第229條第2項、第233條第1項、第203條所明定。經查，原告主張之前揭事實，業據原告提出系爭租約、公證書、臺中市政府111年12月29日府授經登字第1110884900號函及所附「恩典商行」商業登記抄本、存證信函2份及其附件沙鹿貴族租金未付明細表等件為證，並有臺中市政府地方稅務局沙鹿分局112年3月10日復本院函附系爭房屋之房屋稅籍資料、被告恩典商行之經濟部商工登記公示資料、系爭房屋之

相片等件附卷可憑，而被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3項、第1項規定，視同自認原告之主張，應堪信原告主張之前揭事實為真正。準此，原告依系爭租約、租賃物返還請求權物上請求權、及不當得利之法律關係，請求被告王麗瑜應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；及被告恩典商行應將商號地址自臺中市○○區○○○道0段000號辦理遷出登記；暨請求被告王麗瑜應自起訴狀繕本送達翌日即112年3月31日（見本院卷第57頁之被告送達證書）起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告141,750元，均有理由，應予准許。

四、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，本院爰依職權酌定相當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　1　　日

沙鹿簡易庭　法　官　何世全

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　許采婕