

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2733號

原告 何惠美  
被告 昊元科技股份有限公司

法定代理人 鄭閔仁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月12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000號廠房騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣165,000元。

被告應自民國113年8月11日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣55,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣49萬5,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣165,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項已屆期部分，得假執行；但被告如按月以新臺幣55,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國112年12月26日將門牌號碼臺中市○○區○○路000號廠房（下稱系爭廠房）出租予被告，約定租賃期限為2年，自113年1月1日起至114年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）55,000元。然被告欠租達5個

01 月共275,000元，原告以存證信函催討，被告迄今仍未給  
02 付，經原告催告若逾期未支付，租約終止，本件租約已於11  
03 3年8月10日終止。欠租扣除押金11萬元，訴請被告給付原告  
04 165,000元。另租賃關係消滅後，被告屬無權占用系爭房  
05 屋，獲有相當於租金之不當得利，從而，原告依不當得利法  
06 律關係，請求被告自113年8月10日起至遷讓返還系爭房屋予  
07 原告之日止，按月給付原告55,000元。並聲明：被告應將系  
08 爭廠房騰空遷讓返還予原告。被告應給付原告165,000元。  
09 被告應自113年8月10日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按  
10 月給付原告新臺幣55,000元。願供擔保請准宣告假執行。

11 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
12 述。

13 四、本院之判斷：

14 (一)原告主張上揭事實，業據原告提出房屋租賃契約書、所有權  
15 狀、存證信函等件為證，核與原告之主張相符，又被告已於  
16 相當期間受合法通知，然其於言詞辯論期日未到場，亦未提  
17 出任何書狀作何聲明或陳述，故原告上開主張，足堪採信。

18 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
19 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
20 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
21 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
22 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。  
23 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1  
24 項、第2項、第455條分別定有明文。原告已於113年7月10日  
25 以存證信函催告被告應於30日內清償積欠之租金，如未給  
26 付，即以該函作為終止系爭租約之意思表示，被告迄未給付  
27 租金，足認原告業已於113年8月10日合法終止系爭租約。又  
28 押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃  
29 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
30 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上  
31 字第128號判決參照）。被告積欠租金經以2個月押租金抵

01 充，被告尚積欠165,000元，原告依系爭租賃契約請求被告  
02 給付此部分租金，核屬有據。又按無法律上之原因而受利  
03 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定  
04 有明文。是依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律  
05 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求  
06 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損  
07 害若干為準，而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金  
08 之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號  
09 判決意旨參照）。查系爭租約已於113年8月10日終止，被告  
10 占有系爭房屋之原因，其後已不存在，卻仍繼續占用系爭房  
11 屋，因而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。原  
12 告依民法第179條規定，請求被告自113年8月11日起至遷讓  
13 返還系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元，亦屬有據。

14 (三)綜上，原告依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利等法  
15 律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付原告165,  
16 000元及應自113年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月  
17 給付55,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為  
18 無理由，應予駁回。

19 (四)本判決第一、二、三項原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，  
20 經核該項原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民  
21 事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原  
22 告此部分之聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另  
23 為准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被  
24 告得預供擔保而免為假執行。至其敗訴部分，其假執行之聲  
25 請已失所依附，應予駁回。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
28 民事第二庭 法 官 顏銀秋

29 上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
02 書記官 許馨云