

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3250號

原告 宏莉凱開發股份有限公司

法定代理人 林慶安

訴訟代理人 王思穎律師

被告 華冠食品原料有限公司

法定代理人 邱于桐

當事人間返還不動產等事件，本院於民國114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號之房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新台幣（下同）212,100元，及自114年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項原告勝訴部分，於原告以500,000元供擔保後，得假執行；但被告如以1,449,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。被告經本院合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告起訴主張：原告於112年8月間向訴外人林政忠承租其所
03 有臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），取得
04 林政忠之同意後，以原告名義轉租系爭房屋給被告，並於11
05 2年8月訂立不產產租賃契約（下稱系爭租約），期間自112
06 年8月20日起至113年8月19日止，租金每月30,000元，押金
07 為60,000元，約定以支票方式給付，原告於113年7月間提示
08 後，因支票帳戶存款不足遭退票，原告於113年8月14日以存
09 證信函催告被告給付租金及騰空返還系爭房屋，系爭租約並
10 已於113年8月19日屆滿，原告自得請求被告返還系爭房屋；
11 又系爭租約屆滿前，被告已積欠租金212,100元，原告得請
12 求被告給付；且被告於租期屆滿後，仍繼續占有系爭房屋，
13 並留下大量垃圾，原告自得請求被告於返還系爭房屋前，按
14 月給付相當於租金之不當得利30,000元。為此依租賃法律關
15 係及民法第455條規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應
16 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告212,10
17 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
18 5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返
19 還第一項房屋之日止，按月給付原告30,000元。(四)訴訟費用
20 由被告負擔。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳
22 述。

23 三、本院判斷：

24 (一)原告主張上開事實，業據提出其與林政忠間住宅租賃契約
25 書、其與被告間之房屋租賃契約書影本各1件、面額212,100
26 元支票影本2件、存證信函影本1件、被告公司設立登記表為
27 證（本院卷19至35頁、63至66頁），核屬相符；又被告經合
28 法通知，未到庭或提出書狀作何聲明或陳述，經本院調查結
29 果，原告上開主張事實，堪信為真實。

30 (二)民法第421條第1項規定，「稱租賃者，謂當事人約定，一方
31 以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」又租賃定

01 有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。又承租人於租
02 賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、民法第
03 455條前段分別定有明文。本件兩造簽訂系爭租約，且租期
04 已於113年8月19日屆滿，而租期屆滿前，被告尚積欠原告租
05 金212,100元，則原告依兩造間系爭租約之法律關係，及民
06 法第455條之規定，請求被告給付租金及遷讓返還系爭房
07 屋，為有理由，應予准許。

08 (三)再者，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
09 其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他
10 情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但
11 書定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金
12 之利益，為社會通常之觀念，故不動產所有人自得請求無權
13 占有人返還不當得利。然得請求人應係不動產所有人或受不
14 動產所有人授權而有權占有使用不動產之人，始足當之，如
15 非不動產所有人或經所有人授權之人，自不得對無權占有人
16 主張占有之不當得利。經查：

17 1. 依原告與訴外人林政忠所簽訂之住宅租賃契約書第2條之
18 約定，可知就系爭房屋之租賃期間為112年8月20日起至11
19 3年8月19日止（見本院卷20頁）。故原告有權使用系爭房
20 屋之期限係至113年8月19日屆滿。而本件原告與被告間簽
21 訂之系爭租約期租賃期限亦係至113年8月19日屆滿（見本
22 院卷27頁），故於租期屆滿後（即113年8月20日起），被
23 告縱有無權占有系爭房屋而受有相當租金之不當得利，然
24 得主張不當得利之權利人應係系爭房屋之所有人即林政忠
25 ，而非原告本人。

26 2. 從而，原告與被告自113年8月20日起，就系爭房屋均對林
27 政忠負有不當得利之返還義務，原告個人尚不得對被告請
28 求租期屆滿後占有系爭房屋之不當得利。

29 (四)綜上所述，原告依兩造間系爭租約之法律關係及民法第455
30 條之規定，起訴請求被告將門牌號碼臺中市○○區○○路00
31 0號之房屋騰空遷讓返還予原告；被告給付原告212,100元，

01 及自114年1月12日（起訴狀繕本送達翌日，113年12月22日
02 公示送達，依法於000年0月00日生效）起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息，均屬有據，應予准許，故判決如主文
04 第一、二項所示。至於原告其餘請求被告返還相當於租金之
05 不當得利每月30,000元部分，則屬無據，應予駁回。

06 (五)本判決第一項、第二項部分原告勝訴部分，原告陳明願供擔
07 保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並
08 無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。被告雖未聲請宣
09 告免為假執行，為求兩造公平起見，爰併依同法第392條第2
10 項規定，職權酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部
11 分，期假執行之聲請即失其依據，併予駁回。

12 參、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
14 民事第二庭 法 官 李悌愷

15 正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴
17 狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
19 書記官 吳克雯