

01 臺灣臺中地方法院民事判決

02 113年度訴字第1724號

03 原告 羅樞銘

04 陳寶連

05 共同

06 訴訟代理人 羅闊逸律師

07 田美娟律師

08 馬偉桓律師

09 被告 初心實業股份有限公司

10 0000000000000000  
11 法定代理人 陳玉琴

12 兼上一人

13 訴訟代理人

14 被告 林浩銘

15 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月16日  
16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主文

18 一、被告初心實業股份有限公司應自門牌號碼臺中市○○區○○  
19 里○○路○○號房屋遷出，並將上開房屋一樓及其增建部分一  
20 併騰空遷讓返還予原告。

21 二、被告應連帶付原告新臺幣415,000元，及自民國113年8月1  
22 0日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

23 三、被告應自民國113年6月14日起至被告初心實業股份有限公司  
24 返還第1項房屋予原告之日起，按月連帶付原告新臺幣89,  
25 000元。

26 四、訴訟費用由被告負擔。

27 五、本判決得假執行。

28 事實及理由

29 一、原告主張

30 (一)被告初心實業股份有限公司（下稱被告初心公司）於民國10  
31 4年11月19日邀集被告林浩銘為連帶保證人，與原告訂立租

01 賃契約，向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路00號房屋  
02 （下稱系爭房屋），並使用系爭房屋一樓及後方增建物做為  
03 餐廳之用，約定租賃期間自同日起至114年12月31日止，租  
04 金每月8萬9,000元，押租金20萬元，然被告於112年2月、3  
05 月分別欠繳租金85,000元，且自113年1至5月均未給付租  
06 金，以押租金抵償後，尚積欠租金415,000元（計算式 $85000 \times 2 + 89000 \times 0 - 000000 = 415000$ ）。

07 (二)此外，原告積欠租金數額已逾2個月，經原告於113年5月6日  
08 催告被告繳納，被告並未置理；原告不得已於113年5月13日  
09 依照系爭契約第14條約定以存證信函通知原告終止系爭租  
10 約，則系爭租約已於113年6月13日終止。

11 (三)再者，被告自租賃契約終止後仍繼續營業使用系爭房屋，受  
12 有不當得利，原告並得請求被告於遷讓返還系爭房屋前，給  
13 付相當於租金之不當得利。

14 (四)為此，爰依系爭契約及民法第455條、第179條之規定，提起  
15 本件訴訟，並聲明：1. 被告初心公司應自系爭房屋遷出，並  
16 將系爭房屋1樓及後方增建物騰空返還原告（見本院卷第111  
17 頁），2. 被告應連帶給付原告415,000元及自起訴狀繕本送  
18 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，3.  
19 被告應自113年6月13日起至被告初心公司返還系爭房屋之日  
20 止，按月給付原告89,000元。

21 二、被告則以：伊對於113年6月13日前積欠租金共415,000元不  
22 爭執，且113年6月14日後沒有再繼續給付房租。伊與房東即  
23 原告羅樞銘有口頭協議，因為系爭租約期限僅餘1年多，如  
24 果原告願意繼續出租，伊才有辦法取得資金還款，並希望能  
25 與對方和解等語。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院得心證之理由

27 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
28 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
29 之虞者，得請求防止之。」、「又承租人於租賃關係消滅  
30 後，應返還租賃物。」、「數人負同一債務，明示對於債權  
31

人各負全部給付之責任者，為連帶債務。」民法第767條第1項、民法第455條前段、第272條分別定有明文。次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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條亦有明文。再按，依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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號裁判意旨參照）。

(二)查原告主張之上揭情事，業據其提出公證書、系爭租約、臺中法院郵局000955號存證信函及回執、113年5月13日律師函及回執、系爭建物之建物登記第一類謄本（見本院卷第19至45頁、第115至118頁）、112年房屋稅繳款書（見本院卷第49頁）、系爭房屋現況照片（見本院卷第71至75頁）、被告初心公司變更登記表為證（見本院卷第85至87頁），而被告於本院審理時就前開事實亦不爭執（本院卷第121至123頁），堪認原告前開主張要屬可採。

(三)準此，系爭租賃契約既已於113年6月13日終止，被告自屬無權占用系爭房屋，而被告繼續佔用系爭房屋，亦受有相當於租金之不當得利，揆諸上開說明，原告請求遷讓返還系爭房屋、積欠租金、及相當於租金之不當得利，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依據系爭租約、民法第455條、第179條之規定及連帶保證之約定，請求1. 被告初心公司自系爭房屋遷出，並將系爭房屋一樓及其後增建物遷讓返還原告；2. 被告應連帶給付原告積欠租金415,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月10日起（見本院送達證書，本院卷第63頁、第65頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息；3. 被告

01 應自113年6月14日起至遷讓糾爭房屋之日止，按月連帶給付  
02 原告89,000元，為有理由，應予准許。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
04 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，  
05 爰不一一論述，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
08 民事第七庭 法 官 陳航代

09 正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
13 書記官 江沛涵