

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1960號

原告 台灣美珍香有限公司

法定代理人 楊碧泉

訴訟代理人 楊定紘

黃晴敏

被告 棠堂有限公司

法定代理人 張家興

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月10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0000號房屋(如附件斜線部分之範圍)，騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬4,800元，並自民國112年12月8日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣9萬2,400元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣72萬9,680元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時原第一項聲明依民法第767條第1項規定，請求被告將門牌號碼臺中市○區○○路0000號房屋騰空遷讓返還原告（見本院卷第11-12頁）；嗣於訴狀送達後，變更其請

01 求權基礎為民法第455條規定（見本院卷第85頁）及更正第  
02 一項聲明為請求被告將門牌號碼臺中市○區○○路0000號房  
03 屋（範圍如附件斜線部分，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原  
04 告（見本院卷第190頁）。核其變更請求權基礎前、後所主  
05 張之事實，係基於被告占有系爭房屋所生請求，基礎事實應  
06 屬同一，而聲明之更正僅屬減縮應受判決事項之聲明，均與  
07 法無違，應予准許。

08 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款  
09 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：原告為系爭房屋之承租人，於民國112年10月19  
12 日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定原告  
13 將系爭房屋轉租予被告，租期自112年7月8日起至112年12月  
14 7日止，每月租金新臺幣（下同）8萬8,000元（未稅）。詎  
15 被告僅交付3個月租金及押租金16萬元，其餘2個月房租未繳  
16 納，共計18萬4,800元（含稅），扣除上開押租金後，被告  
17 尚欠租金2萬4,800元。而系爭契約期滿後，依系爭契約第11  
18 條視為不再續租，且被告應返還系爭房屋，惟被告至今仍占  
19 有系爭房屋，爰依民法第455條、系爭契約第11條，請求被  
20 告騰空遷讓返還系爭房屋予原告；依民法第439條請求被告  
21 給付尚欠租金2萬4,800元，及依民法第179條，請求被告自  
22 系爭契約期滿後繼續使用系爭房屋之相當租金之不當得利每  
23 月9萬2,400元等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓  
24 返還原告。(二)被告應給付原告2萬4,800元，並自112年12月8  
25 日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告9萬2,400元。(三)願供  
26 擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳  
28 述。

29 三、得心證之理由：

30 (一)原告主張之前開事實，業據其提出系爭契約書、中和郵局存  
31 證號碼000852號存證信函、系爭房屋建物第一類登記謄本、

01 店屋租賃契約書、被告開立之支票1紙、臺中市中山地政事  
02 務所建物測量成果圖為證（見本院卷第13-18、35-51、91、  
03 171頁）。被告對於原告主張之前開事實，已於相當時期受  
04 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀  
05 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自  
06 認，堪信原告上開主張為真正。

07 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
08 前段定有明文。經查，原告為系爭房屋承租人，於112年7月  
09 8日至112年12月7日間轉租系爭房屋予被告，而上開期間屆  
10 至，被告迄尚未遷讓返還系爭房屋，業如前述，則原告依前  
11 開規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，自屬有據。

12 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
13 有明文。被告僅交付3個月租金及押租金16萬元，尚欠租金2  
14 萬4,800元，亦如前述，原告依前揭規定請求被告給付2萬4,  
15 800元，為有理由，應予准許。

16 (四)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
17 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋  
18 者，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
19 院61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。系爭契約業已終  
20 止，兩造自112年12月8日起已無租賃關係，而被告迄未搬離  
21 系爭房屋，屬無權占有，已如前述。因此，被告未返還系爭  
22 房屋而仍繼續占有，自屬無法律上之原因而受利益，致原告  
23 受有不能使用系爭房屋之損害。本院審酌兩造間前就系爭房  
24 屋訂定系爭租賃契約所約定之租金為每月9萬2,400元（含  
25 稅），本院認以此數額為被告占用系爭房屋所受之利益，並  
26 為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。是  
27 以，原告依不當得利之法律關係，請求被告自112年12月8日  
28 起至遷讓騰空返還系爭房屋之日止，按月給付9萬2,400元之  
29 相當於租金之不當得利，自屬有據。

30 四、綜上所述，原告依民法第455條、第439條、第179條之規  
31 定，請求被告遷讓騰空返還系爭房屋予原告，並請求被告給

01 付如2萬4,800元，並自112年12月8日起至遷讓房屋之日止，  
02 按月給付原告9萬2,400元，為有理由，應予准許，判決如主  
03 文第1至2項所示。

04 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，合於法律規定，爰酌定  
05 相當之擔保金額，予以准許，併依職權宣告被告免為假執行  
06 之擔保金額。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
08 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

09 七、訴訟費用之負擔：民法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

11 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

12 法官 李宜娟

13 法官 黃崧嵐

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

18 書記官 王峻彬

19 附件：臺中市中山地政事務所建物測量成果圖