

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1564號

原告 明紘材料股份有限公司

法定代理人 楊逸軒

訴訟代理人 黃鼎鈞律師

複代理人 李柏松律師

被告 亞冠營造有限公司

設臺中市○○區○○路0段000號0樓
之0

法定代理人 洪紹凱

被告 沃龍超遊股份有限公司

設臺中市○○區○○路0段000號0樓
之0

法定代理人 洪紹凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月25日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告亞冠營造有限公司、沃龍超遊股份有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告亞冠營造有限公司應給付原告新臺幣26萬，及自民國115年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告亞冠營造有限公司應自民國115年5月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣84,000元。
- 四、訴訟費用由被告亞冠營造有限公司、沃龍超遊股份有限公司負擔92%，餘由被告亞冠營造有限公司負擔。
- 五、本判決第一項、第二項部分，於原告以新臺幣1,056,000元為被告供擔保後，得為假執行。但被告亞冠營造有限公司、被告沃龍超遊股份有限公司如分別以新臺幣3,430,600元、

01 新臺幣3,170,600元為原告預供擔保，得分別免為假執行。

02 六、本判決第三項已到期部分得假執行；但被告亞冠營造有限公司
03 司就各到期部分如分別以新臺幣84,000元為原告預供擔保，
04 得各免為假執行。

05 事實及理由

06 一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
07 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
08 而為判決。

09 二、原告主張：

10 (一)、被告亞冠營造有限公司（下稱亞冠公司）前於民國114年3月
11 18日向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋
12 （下稱系爭房屋），雙方並簽訂住宅租賃契約書，約定租期
13 自114年3月18日起至119年3月17日止，每月租金為新臺幣
14 （下同）84,000元，應於每月20日前支付，亞冠公司並應於
15 簽約時給付16萬元之押金（下稱系爭租約）；詎亞冠公司自
16 114年12月起即未依約繳納租金，原告乃於115年1月28日發
17 函催告亞冠公司應於函達7日內付欠租卻未獲置理，計算至1
18 15年4月底，業已積欠租金達42萬元，縱以亞冠公司簽約時
19 所給付之押金扣抵後，仍積欠26萬元之租金。此外，原告曾
20 於115年4月21日委由律師代為發函函催亞冠公司限期繳納前
21 開欠款，並表明若逾期未給付，則終止系爭租約，不再另發
22 函通知，亞冠公司已於115年4月22日收受上開信函，卻仍未
23 清償積欠租金，系爭租約應已於115年4月30日合法終止。

24 (二)、系爭租約既經原告合法終止，亞冠公司即應遷讓返還系爭房
25 屋，然亞冠公司卻仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有
26 該租賃物，依法自應騰空遷讓返還原告，並應給付原告其所
27 積欠之前開租金；又原告發現除亞冠公司外，系爭房屋另遭
28 被告沃龍超遊股份有限公司（下稱沃龍超遊公司）無權占
29 用，而原告為系爭房屋之所有權人，依法亦得請求沃龍超遊
30 公司將系爭房屋騰空遷讓返還原告。此外，亞冠公司無權占
31 有系爭房屋，對原告造成未能收取租金之損害，另應賠償原

01 告相當於租金之不當得利；爰依民法第445條前段、第767條
02 第1項、及第179條等規定起本件訴訟。

03 (三)、並聲明：

04 1、如主文第1項至第3項所示。

05 2、第1項至第3項請求，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

06 三、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
07 為任何聲明或陳述。

08 四、法院之判斷：

09 (一)、原告主張之前開事實，業據提出與其所述相符之臺中市政府
10 地方稅務局東山分局114年期房屋稅繳款書、住宅租賃契約
11 書、龜山大崗郵局存證號碼第15號存證信函、臺中民權路郵
12 局營收股存證號碼第751號存證信函、中華郵政掛號郵件收
13 件回執及系爭房屋外觀照片等件為證，並有被告之公司變更
14 登記表、被告法定代理人之個人戶籍資料在卷可按（見本院
15 卷第19至53頁、第59至70頁）；又被告對於原告主張之上開
16 事實，均已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不
17 到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項
18 前段、第1項前段之規定，均視同自認，堪認原告前揭主張
19 屬實。

20 (二)、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文；次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
22 者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；
23 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，亦為民法第767條
24 第1項所明定。又依系爭租約第16條第2項約定：承租人遲付
25 租金之總額達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，
26 仍不為支付者，出租人得提前終止租約。經查，亞冠公司既
27 已積欠租金達2月以上，經原告催告後仍未給付，則原告主
28 張依前開約定向亞冠公司為終止系爭租約之意思表示，依法
29 即有理由，系爭租約既經原告合法終止，系爭租約之租賃關
30 係因而消滅；此外，沃龍超遊公司亦無占用系爭房屋之合法
31 權源，則原告自得依前開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房

01 屋，原告此部分請求均屬有據，爰判決如主文第1項所示。

02 (三)、次查，另依系爭租約約定，亞冠公司應給付每月租金84,000

03 元，卻未依約給付，迄仍積欠租金26萬元（計算式：84,000

04 （元）×5（月）－16萬元＝26萬元），則原告主張依系爭租

05 約約定，請求被告給付上開租金及法定遲延利息，亦有理

06 由，爰判決如主文第2項所示。

07 (四)、復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

08 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法

09 第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相

10 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字

11 第1695號判例意旨參見）。復查，亞冠公司於系爭租約終止

12 後仍無權占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，堪予

13 認定，爰審酌亞冠公司向原告租賃系爭房屋，其租金為每月

14 84,000元，是原告主張於系爭租約終止後，亞冠公司仍無權

15 占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告

16 受相當於租金即每月84,000元之損害，應屬可採。從而，原

17 告依前開不當得利之規定，請求亞冠公司給付自115年5月1

18 日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付84,000元，也有

19 理由，爰判決如主文第3項所示。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後

21 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 六、本判決主文第1項、第2項部分，原告陳明願供擔保，請求宣

23 告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，

24 茲酌定相當擔保金額，予以准許；而本判決第3項部分，就

25 已到期部分，所命給付金額均在50萬元以下，依民事訴訟法

26 第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告固聲

27 請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附此敘明。又前

28 開假執行部分，被告雖均未聲請宣告免為假執行，為求兩造

29 公平，爰併依同法第392條第2項規定，分別依職權酌定相當

30 之擔保金額宣告之。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法85條第1項。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
02 民事第六庭 法 官 林士傑
03 正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
07 書記官 楊玉華