

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中簡字第719號

原告 林億實業股份有限公司

法定代理人 林仁卿

訴訟代理人 趙秀文

被告 振沅工程有限公司

法定代理人 黃雅惠

馬苡薇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月11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號房屋、汽車停車位編號B1-210、211號及機車位編號B1-73號騰空遷讓交還原告。

二、被告應給付原告新臺幣291,306元。

三、被告應自民國115年5月9日起至交還第一項主文所示房屋、車位之日止，按月給付原告新臺幣32,800元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第178條亦分別有明定。次按有限公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有

規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。清算人有數人時，得推定1人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權，公司法第113條第2項準用第79條、第85條第1項前段亦分別有明定。又同一當事人之法定代理人有數人時，各法定代理人得否各自獨立代為或代受訴訟行為，應依民法及其他法令規定決之，如數法定代理人均得單獨代理者，得僅由其中一人代理訴訟。經查，被告於民國115年2月25日經主管機關臺中市政府依公司法第397條規定廢止登記，有臺中市政府115年2月25日府授經登字第11507952710號函可參，依公司法第26條之1規定準用第24條規定，應行清算程序，並由清算人為被告之法定代理人。而被告股東分別為馬苡薇、黃雅惠（下稱馬苡薇等2人），且被告章程並未就選任清算人另外規定，馬苡薇等2人復未決議另選清算人，有被告公司變更登記資料表在卷可參。是被告應以馬苡薇等2人為清算人，並應由其等為被告法定代理人之承受訴訟人續行訴訟，復經原告具狀聲明承受訴訟，是本件承受訴訟合於上開法律規定之程序。又查被告之清算人馬苡薇、黃雅惠，並未向法院聲報推定代表公司之清算人，是馬苡薇、黃雅惠可各自代表被告，本件115年5月11日言詞辯論期日既經黃雅惠到場為訴訟行為，應可認被告已到場，併予指明。

二、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者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。原告起訴時原聲明：

「被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○路000號房屋、汽車停車位編號B1-210、211號及機車位編號B1-73號（下稱系爭房屋及車位）騰空遷讓交還原告；並自114年7月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告租金、代繳水費、電費、瓦斯費及管理費共新臺幣（下同）1,488,892元。」等語。嗣

於115年5月11日言詞辯論期日，當庭以言詞變更聲明：

「一、被告應將系爭房屋及車位騰空遷讓交還原告。二、被告應給付原告291,306元。三、被告應自115年5月9日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按月給付原告32,800元。」等語。原告變更請求被告積欠之租金、代墊及相當租金之不當得利等金額，核屬請求之基礎事實同一（即兩造簽訂房屋租賃契約書之事實）及擴張應受判決事項之聲明，其餘核屬不變更訴訟標的，僅是更正其事實上之陳述，實質上並無訴之變更可言。揆諸上開說明，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

(一)被告於113年1月8日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋及車位出租與被告，約定租賃期間自113年1月8日起至116年1月7日止，每月租金新臺幣（下同）32,800元。被告應於每月10日繳納租金及自行負擔水電費、瓦斯費、管理費及營業上必須繳納之稅捐，兩造復於同日持系爭租約辦理公證。詎被告自114年7月起，即未依約於每月10日匯付租金，經原告一再催告，被告仍為不改善。且至原告提起本件訴訟前，扣除被告給付之押金65,600元，被告已積欠原告2個月以上租金。原告既曾以臺中向上郵局000595、000690存證信函催告被告給付租金，被告逾期仍未支付，原告乃再以臺中向上郵局存證號碼第000734號存證信函（下稱734存證信函）通知被告終止系爭租約。倘鈞院認前述存證信函均未合法終止效力，原告再以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示。原告既合法終止系爭租約，爰依租賃法律關係、民法第767條第1項規定，請求鈞院判令被告騰空遷讓返還系爭房屋及車位。

(二)另被告積欠原告自114年7月8日起迄至115年5月8日止（共10個月），每月租金或相當租金之不當得利32,800元，扣除被告已繳納之押金65,600元，被告尚積欠原告262,400元（計

算式：32,800元×10月－押金65,600元＝262,400元）。再被告居住使用系爭房屋及車位期間（114年7月起至115年3月止）未繳納電費共15,062元、水費655元、瓦斯費1,711元、管理費11,478元，均由原告為其墊付之，故被告應返還原告共291,306元（計算式：電費15,062元＋水費655元＋瓦斯費1,711元＋管理費11,478元＋每月租金或相當租金之不當得利共328,000元－押金65,600元＝291,306元）。

(三)被告於系爭租約終止後，已無繼續使用占有系爭建物之正當權源，並對原告造成未能收取租金之損害，依民法第179條規定，請求被告應自115年5月9日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按月賠償原告相當於租金之不當得利32,800元。

(四)爰依租賃法律關係、民法第767條、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋及車位騰空遷讓交還原告。2.被告應給付原告291,306元。3.被告應自115年5月9日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按月給付原告32,800元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告法定代理人黃雅惠則以：我不清楚為何我是被告法定代理人，也不清楚公司欠錢的狀況等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之前開事實，業據原告提出系爭租約、公證書、通訊軟體對話紀錄擷圖、存證信函、臺灣電力公司繳費通知單、臺灣自來水股份有限公司、電子發票證明聯、欣林天然氣股份有限公司氣費繳費通知單、繳費明細、管理費單據等件為證，被告則未為爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

(二)承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物民法第440條第1項、第2項前段、第455條

前段分別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，亦為民法第767條第1項所明定。經查，原告主張被告因積欠租金2期以上，經原告以存證信函催告被告給付租金，被告仍未於期限內支付，是原告主張以起訴狀繕本送達（於115年4月15日送達被告）被告之方式終止系爭租約，即屬有據。系爭租約既已因原告合法終止，系爭租約之租賃關係即消滅，原告自得依前開規定及系爭租約之約定，請求被告遷讓返還系爭房屋及車位，原告此部分請求自屬有據，應予准許。

(三)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，民法第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，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號判決意旨參見)。經查：

1.原告主張被告居住使用系爭房屋及車位期間（114年7月起至115年3月止）未繳納電費共15,062元、水費655元、瓦斯費1,711元、管理費11,478元，有原告提出之繳費憑證等影件為證，被告則未為爭執，可知被告受有相當於上開租金及電費、水費、瓦斯費、管理費之利益，並使原告受有上開費用共28,906元（計算式：15,062元+655元+1,711元+11,478元=28,906元）之損害，應屬可採，是原告請求被告給付28,906元，為有理由。

2.另依系爭租約第三條約定，被告應於每月10日前給付當月租金32,800元與原告。又被告於系爭租約終止即115年4月15日起仍無權占有系爭房屋及車位，其受有利益而原告受有損害，堪予認定。爰審酌被告向原告租賃系爭房屋及車位，其租金為每月32,800元，是原告主張於系爭租約終止後，被告仍無權占有系爭房屋及車位使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月32,800元之損害，應屬可採。查被告積欠原告自114年7月8日起迄至115年5月8日止

(共10個月)，每月租金、相當租金之不當得利32,800元，扣除被告已繳納之押金65,600元，被告尚積欠原告262,400元(計算式：32,800元×10月－押金65,600元＝262,400元)一情，被告則未為爭執，則原告主張依系爭租約法律關係及不當得利法律關係，請求被告給付原告租金及相當租金之不當得利共262,400元，另自115年5月9日起至遷讓交還系爭房屋及車位之日止，按月給付原告32,800元，均有理由。

四、綜上所述，原告依租賃法律關係、民法第767條、第179條等規定等規定，請求命被告騰空遷讓返還系爭房屋及車位，及給付原告291,306元，暨自115年5月9日起至騰空遷讓交還系爭房屋及車位之日止，按月給付3萬2,800元，均有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應由本院依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅備其勝訴時，預促本院上述職權發動之注意，爰不另為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳玟珍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
書記官 廖于萱