

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1194號

原告 張文杰

訴訟代理人 羅月娥

被告 兆詮機電工程有限公司

法定代理人 張湘翎

被告 劉冠傑

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告兆詮機電工程有限公司應將坐落臺北市○○區○○路○○○巷○○弄○號一樓之房屋全部遷讓返還原告。

被告兆詮機電工程有限公司、劉冠傑應連帶給付原告新臺幣貳拾參萬貳仟元，及自民國一百一十二年十月十日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月十日連帶給付原告新臺幣伍萬捌仟元。訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免

01 重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年
02 度台抗字第716號裁定意旨參照）。原告原依民法第440條第
03 1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段規定，
04 請求被告應將坐落臺北市○○區○○路000巷00弄0號1樓之
05 房屋(下稱系爭房屋)全部遷讓返還原告，及被告應連帶給付
06 原告新臺幣(下同)23萬2,000元，並自民國112年10月10日起
07 至遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月10日連帶給付5萬
08 8,000元。嗣就積欠租金23萬2,000元部分，追加依房屋租賃
09 契約書第3條、第4條、民法第439條規定為同一請求，及就
10 給付相當於租金之不當得利即按月連帶給付5萬8,000元部
11 分，追加依民法第179條、第181項後段規定為同一請求，並
12 就劉冠傑應負連帶責任部分追加依房屋租賃契約書第13條、
13 民法第272條第1項、第273條、第740條為依據，核屬訴之追
14 加。原告原訴及追加之訴請求之原因事實，均本於被告承租
15 系爭房屋積欠租金及租約終止後無權占有系爭房屋，受有相
16 當於租金之利益，並致原告受有損害一事，其基礎事實同
17 一，依上開規定，其所為之追加，應予准許。

18 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
19 386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
20 判決。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：被告兆詮公司於112年2月9日向伊承租伊所有之
23 系爭房屋，約定租賃期間自112年3月10日起至114年3月9日
24 止，租金為每月5萬8,000元，於每月10日給付，並簽立房屋
25 租賃契約書（下稱系爭租約），被告劉冠傑則為系爭租約之
26 連帶保證人。惟兆詮公司未依約給付租金，積欠伊112年6月
27 至9月之租金共計23萬2,000元，經伊於112年9月20日以存證
28 信函對被告終止系爭租約，並請求被告遷讓返還系爭房屋，
29 惟兆詮公司仍繼續占用而未遷讓返還，顯係無權占用系爭房
30 屋，其無權占用系爭房屋，係無法律上之原因而受有相當於
31 租金之利益，致伊受有每月5萬8,000元之損害，伊自得本於

所有權人及出租人之地位請求兆詮公司遷讓返還系爭房屋，及給付積欠之租金、相當於租金之不當得利。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定請求被告兆詮公司應將系爭房屋全部遷讓返還予伊，及依系爭租約第3條、第4條、第13條、民法第439條、第179條、第181項後段、第272條第1項、第273條、第740條後段規定，請求被告連帶給付原告23萬2,000元，並自112年10月10日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月10日連帶給付5萬8,000元相當於租金之不當得利等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

三、原告主張其為系爭房屋之所有權人，兆詮公司向其租賃系爭房屋，被告劉冠傑則為系爭租約之連帶保證人，約定租賃期間自112年3月10日起至114年3月9日止，租金為每月5萬8,000元，惟兆詮公司未依約給付租金，積欠其112年6月至9月之租金共計23萬2,000元，系爭租約業經其於112年9月20日終止，嗣於系爭租約終止後，兆詮公司仍繼續占用系爭房屋而未遷讓返還等情，業據提出台北長春路郵局002448號、002735號存證信函、系爭租約、原告華南銀行存摺明細、通訊對話紀錄、建物所有權狀、照片等件為證（見本院北補字卷第13-31頁、本院卷第49-89頁、第101-103頁），而被告未到場亦未提出書狀爭執，自堪信為真實。

四、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。民法第767條第1項前段定有明文。又系爭租約第3條約定：租約每個月5萬8,000元；第4條約定：租金應於每月10日以前繳納；第13條約定乙方（即兆詮公司）若有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情時，丙方（即劉冠傑）應連帶負賠償損害責任，並願拋棄先訴抗辯權（見本院北補字卷第25-27頁）。承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段亦有明文。復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。又

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條前段、第181條後段亦分別定有明文。依不當得利法則請求返還不當得利，所得請求返還之範圍，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號判例參照）。查原告為系爭房屋之所有權人，被告劉冠傑則為系爭租約之連帶保證人，系爭租約約定每月租金為5萬8,000元，被告已積欠租金23萬2,000元，系爭租約業經原告於112年9月20日終止等節，已認定如前，足認兆詮公司於系爭租約終止後，即無占有使用系爭房屋之正當權源，應屬無權占有系爭房屋，依前揭說明，兆詮公司應將系爭房屋遷讓返還原告，且應返還所欠租金及於系爭租約終止後所受相當於租金之不當得利，並由劉冠傑就兆詮公司違背系爭租約所生損害負連帶賠償責任。則原告依民法第767條第1項前段規定請求被告兆詮公司將系爭房屋全部遷讓返還，及依系爭租約第3條、第4條、第13條、民法第439條、第179條、第181項後段、第272條第1項、第273條、第740條後段規定，請求被告連帶給付原告23萬2,000元，並自112年10月10日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月10日連帶給付5萬8,000元相當於租金之不當得利，即屬有據。至原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓房屋部分，既有理由，則關於其另依民法第455條前段就此部分為同一請求，本院即無庸再予論述，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及依系爭租約第3條、第4條、第13條、民法第439條、第179條、第181項後段、第272條第1項、第273條、第740條後段規定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
02 民事第八庭 法 官 蔡世芳

03 以上正本係照原本作成。

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 113 年 4 月 26 日
07 書記官 黃文誼