臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第1475號

原　　告　廖正德

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳榮哲律師

被　　告　若真間有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王俐人

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國115年4月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺北市大安區和平東路3段119巷90號1樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應將若真間有限公司登記所在地及營業稅籍登記地址，自本判決第一項所示房屋辦理遷出登記。

被告應自民國一百一十五年一月十三日起至遷讓返還本判決第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬壹仟零貳拾參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國113年3月25日與原告簽訂租賃契約

（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼臺北市大安區和平東路3段119巷90號1樓之房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自113年5月1日起至118年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）為91,023元，被告應依法代為扣繳稅捐9,102元及二代健保補充保費1,921元，並應於簽訂系爭租約同時給付保證金160,000元，作為履行系爭租約之擔保。被告自114年2月起開始遲延支付租金，兩造於114年3月17日簽署合約書增補協議書（下稱系爭增補契約），變更每月租金給付日期為每月15月以前支付當月租金，惟被告仍未依約繳付租金，屢經催告未果，原告終止系爭租約，並以起訴狀繕本之送達再次為終止系爭租約法律關係之意思表示。因被告現仍繼續占用系爭房屋，爰依民法第767條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並將其公司登記所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋屋遷出。又被告係無權占有系爭房屋，爰依民法第179條規定，請求被告應按月給付原告相當於租金之不當得利91,023元。為此提起本訴，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應將其公司登記所在地及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記；㈢被告應自民事起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告91,023元；㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於113年3月間向原告承租系爭房屋以經營「若真間」餐廳，該餐廳已於114年6月間停止營業，被告並於114年9月18日經臺北市政府准予解散登記。被告於該餐廳停止營業後，即未再使用系爭房屋，且原告將系爭房屋大門上鎖，阻止被告進入，並於114年9月間委託房屋仲介出租系爭房屋，且於系爭房屋大門上方張貼出租招牌，顯見原告已接管系爭房屋，並具有實質管理支配權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本件原告主張被告於113年3月25日與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自113年5月1日起至118年4月30日止，每月租金91,023元，惟被告未依約繳付租金，

原告已終止系爭租約之事實，業據其提出系爭房屋坐落土地及建物登記第一類謄本、系爭租約、被告公司之經濟部商工登記資料、系爭增補契約及通訊軟體LINE對話紀錄截圖等件為證。被告除辯稱其公司於114年9月18日解散，原告已接管並實質占有系爭房屋等語外，對其餘部分並不爭執，故該部分事實堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「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」，民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。查原告主張系爭租約終止後，被告仍繼續占用系爭房屋，且其公司仍設址於系爭房屋之事實，業據提出被告公司之經濟部商工登記資料及系爭房屋現場照片等件為證。被告則抗辯原告將系爭房屋上鎖，且委託房屋仲介出租，已接管系爭房屋並具有實質管理支配權等語，並提出被告法定代理人分別與若真間餐廳保全系統之中興保全公司人員、負責系爭房屋出租之仲介人員間LINE對話紀錄為證。經查，依上述人員間LINE對話紀錄可知，保全公司人員稱：「您好，門上有加裝了一個小鎖…施工人員無法拆除設備」，被告法定代理人稱：「我跟仲介說，這是房東放的」，保全公司人員稱：「那什麼時間能再過去呢?」；另被告法定代理人傳送門上有鎖之對話截圖詢問仲介人員，仲介人員稱：「Lisa（即被告法定代理人）您好，不好意思，我剛剛忙完，我等一下加您朋友的LINE先跟他約時間，那保全的話，我來跟他聯繫好了，因為現在進去都要經過房東同意了，可能再麻煩保全跟我聯繫就好」（本院卷第71至73頁），據上述對話內容，系爭房屋房東即原告雖有在房屋門上加裝小鎖，惟上開保全人員仍得與仲介人員聯繫後再進入系爭房屋以拆除相關設備，而被告既有保全設備等仍未拆除，足認被告尚未將系爭房屋

騰空返還原告，故原告主張被告仍有物品尚遺留在系爭房屋內，而有使用系爭房屋之事實，洵堪採信。被告固抗辯系爭房屋門上有鎖導致無法進出等語，原告則主張「系爭房屋內尚有若真間有限公司之物品，對方說沒有錢，不願意搬東西走」等語（本院卷第87頁），本件被告並未證明原告係為排除被告進入系爭房屋搬遷騰空而加裝該鎖，且有仲介人員可供聯繫搬遷事宜，則在完成正式點交程序前，被告仍係遲延返還系爭房屋。是以原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

（二）且查，依經濟部商工登記公示資料所示，被告公司仍設址於系爭房屋所在地址（本院卷第41頁），則系爭租約終止後，被告已無合法占有系爭房屋之權源，而被告尚未將其設立於系爭房屋之公司登記辦理遷出，對於原告就系爭房屋之所有權顯有妨害，是原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將其公司登記所在地及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記，核屬有據。

（三）又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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，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號判例意旨參照）。查系爭租約終止後，被告仍有物品放置在系爭房屋內，而占有使用系爭房屋之事實，業如前述，依上述說明，原告主張被告獲有相當於租金之利益，核屬有據，故原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利91,023元，應予准許。

五、從而，原告依系爭租約法律關係及民法第767條、第179條之規定，請求：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；2.被告應將其公司登記所在地及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記；3.被告應自起訴狀繕本送達翌日（即115年1月13日，本院卷第19頁）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告91,023元，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果

不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟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款規定，應依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　20　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　4　　月　　20　　日

書記官　邱已芹