

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中訴字第29號

原告 寬泰置業股份有限公司

法定代理人 蔡瓊熙

訴訟代理人 楊佳璋律師

被告 楊勝添

被告 藝菲燈光音響有限公司

法定代理人 楊福振

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○○街○○○號七樓之三、七樓之五房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一〇八年十一月十二日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

被告應連帶給付原告新臺幣參拾伍萬貳仟元，及自民國一〇八年十一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾玖萬柒仟萬元為被告供擔保後，得為假執行。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明原為：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）352,000元，及自民國105年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，迭經變更聲明，於108年11月6日再具狀變更聲明為「(一)被告應將門牌號碼臺中市○區○○○街○○○號7樓之3、7樓之5房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應自變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告11,000元；(三)被告應連帶給付

原告352,000元，及自變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」，核係就同一租賃契約及租賃契約終止後之繼續占有使用等事實而為請求，請求之基礎事實應屬同一，合於上開規定，先予敘明。

二、再按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第435條第1項亦分別明定。本件原告為上揭訴之變更後，訴訟標的價額已逾50萬元，不屬簡易訴訟程序之適用範圍，兩造復未合意繼續適用簡易程序，故本院乃裁定改依通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，併予敘明。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：兩造於105年4月18日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告藝菲燈光音響有限公司（下稱被告藝菲公司）向原告承租系爭房屋，租賃期間自104年11月1日起至105年10月31日止，每月租金11,000元，並由被告楊勝添擔任連帶保證人。嗣租期屆至後，原告即派員要求被告藝菲公司重新簽訂房屋租賃契約書，惟被告藝菲公司請求原告給予時間讓其處理系爭房屋之私權糾紛，待處理完成，將一併給付租金及簽訂房屋租賃契約書，原告顧及雙方情誼乃同意給予被告藝菲公司相當時間處理，並於105年、106年、107年多次派員了解被告藝菲公司處理情況，被告藝菲公司仍無法具體提出處理進度，直至107年10月，被告藝菲公司始稱該私權糾紛與原告間之租賃契約無任何關係，原告因而要求被告藝菲公司應於107年12月5日前繳付系爭房屋之租金，且簽訂新房屋租賃契約，如未履行除終止不定期租約外，將依法行使權利。詎被告藝菲公司遲未履行，原告曾

於107年12月6日寄發存證信函催告被告履行，被告藝菲公司仍未履行，迄今尚積欠105年5月1日起至107年12月31日止之租金，共計352,000元，原告自得依系爭租約約定，請求被告藝菲公司給付所積欠之租金。又被告藝菲公司積欠租金已遠超2個月之租金總額，原告亦得定相當期限催告後終止契約，原告並以民事變更聲明暨準備書狀繕本通知被告藝菲公司終止系爭租約，被告藝菲公司及共同使用人即被告楊勝添屬無權占有系爭房屋，應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並應自民事變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利11,000元。而被告楊勝添為系爭租約之連帶保證人，就上開被告藝菲公司積欠原告之租金及相當於租金之不當得利，亦應負給付之責。為此，爰依系爭租約、民法第767條、第455條及第179條之規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應自民事變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告11,000元；(三)被告應連帶給付原告352,000元，及自民事變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告楊勝添抗辯：被告楊勝添與友人共同購買系爭房屋，並已將購屋款繳納完畢，房屋所坐落之土地亦已過戶完畢，惟系爭房屋之原屋主潘家瑞欠稅，在過戶予被告楊勝添及友人前，竟遭查封拍賣，經被告楊勝添一再陳情，系爭房屋始於拍賣時註明不點交，嗣由原告拍得。兩造曾協議被告楊勝添先支付系爭房屋租金，再由原告支付房屋所坐落土地之租金，而被告楊勝添已支付租金972,000元，原告卻迄未支付任何土地租金，被告楊勝添不得已才拒付系爭房屋租金。又被告楊勝添同意搬走，但認為原告請求之租金太高。

三、被告藝菲公司抗辯：被告藝菲公司只是將公司地址登記在系

01 爭房屋，實際營業場所另在他處，系爭房屋自始即由其父親
02 即被告楊添勝作為辦公室使用，且被告藝菲公司已於108年
03 4月19日將登記地址遷出。並聲明：原告之訴駁回。

04 參、得心證之理由：

05 一、原告主張兩造於105年4月18日簽訂系爭租約，約定由被告
06 藝菲公司向原告承租系爭房屋，租賃期間自104年11月1日
07 起至105年10月31日止，每月租金11,000元，並由被告楊勝
08 添擔任連帶保證人。嗣租期屆至後，原告即派員要求被告藝
09 菲公司重新簽訂房屋租賃契約書，惟被告藝菲公司請求原告
10 給予時間讓其處理系爭房屋之私權糾紛，待處理完成，將一
11 併給付租金及簽訂房屋租賃契約書，原告當時雖予同意，但
12 已於107年12月6日寄發存證信函催告被告繳付系爭房屋之
13 租金及簽訂新房屋租賃契約，被告藝菲公司仍未履行，迄今
14 尚積欠105年5月1日起至107年12月31日止之租金，共計
15 352,000元等情，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函及
16 回執為證，堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基
17 礎。

18 二、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
19 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
20 第451條定有明文。次按承租人租金支付有遲延者，出租人
21 得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內
22 不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金
23 之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約
24 ；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條
25 第1項、第2項及第455條前段亦分別明定。再按所有人對於
26 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其
27 所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求
28 防止之，民法第767條第1項規定甚明。查系爭租約於105
29 年10月31日租期屆滿後，因被告藝菲公司曾請求原告暫緩重
30 新簽訂房屋租賃契約書，並繼續占用使用系爭房屋，原告未
31 為反對之意思，雙方應視為以不定期限繼續契約。被告藝菲

公司自105年5月1日起至107年12月31日止未曾繳納租金，所積欠之租金已達2個月以上（系爭租約並未約定押租金），既經原告於107年12月6日寄發存證信函催告被告藝菲公司繳付租金，被告藝菲公司迄未繳納，原告自得通知被告藝菲公司終止系爭租約。而原告業以民事變更聲明暨準備書狀繕本通知被告藝菲公司終止系爭租約，該書狀繕本已於108年11月11日送達被告藝菲公司，有送達證書在卷足憑（見本院卷第160-5頁），是系爭租約自108年11月12日起應已發生終止租約之效力，被告藝菲公司迄今仍未將系爭房屋清空遷讓返還原告，而係將系爭房屋交由其父親即被告楊勝添使用，此業據被告2人陳明在卷（見本院卷第198、213頁），並有現場照片附卷可稽（見本院卷第203-205頁），足認被告2人仍有占有使用之事實，不因被告藝菲公司是否已於108年4月22日將公司登記地址遷出系爭房屋而有不同（見本院卷第245-251頁之臺中市政府函及公司變更登記表），蓋被告藝菲公司既為系爭租約所載之承租人，即應負承租人之責任，於系爭租約終止時，將系爭房屋清空遷讓返還原告，其既未將系爭房屋遷讓返還原告，縱將系爭房屋交付被告楊勝添使用，仍對系爭房屋有事實上管領之力，而為系爭房屋之占有人。惟被告2人自系爭租約終止後均已無占有使用系爭房屋之正當權源，則原告依民法第455條及第767條第1項之規定，請求被告2人將系爭房屋遷讓返還原告；另依系爭租約請求被告藝菲公司及連帶保證人即被告楊勝添連帶給付自105年5月1日起至107年12月31日止所欠租金352,000元【計算式： $11,000 \times 32 = 352,000$ 】，及自民事變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日即108年11月12日起（見本院卷第160-3、160-5頁之送達證書）至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，洵屬有據。

三、被告楊勝添雖辯稱：兩造曾協議被告楊勝添先支付系爭房屋租金，再由原告支付房屋所坐落土地之租金，而被告楊勝添勝

01 已支付租金972,000元，原告卻迄未支付任何土地租金，被
02 告楊添勝不得已才拒付系爭房屋租金云云。惟原告既已否認
03 兩造間存在被告楊勝添所稱之協議（見本院卷第101頁），
04 被告就此協議復未能舉證以實其說，尚難僅憑被告楊勝添單
05 方面之陳述遽認為真正，且縱認兩造間存在被告楊添勝所稱
06 之協議，然被告楊添勝既稱應由其先支付系爭房屋之租金，
07 顯見其就系爭房屋之租金有先為給付之義務，自不得以原告
08 尚未支付房屋所坐落土地之租金為由，拒絕給付系爭房屋之
09 租金。故被告楊添勝此部分所辯，委不足採。

10 四、末按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，民法第179條亦有明定。而無權占有他人房屋，可能獲
12 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查被告2人於系
13 爭租約終止後仍占用系爭房屋，其占用自屬無權占有，且獲
14 有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房
15 屋之損害。是以，原告依不當得利之法律關係，請求被告自
16 民事變更聲明暨準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日即
17 108年11月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
18 付原告11,000元之租金，亦屬有據。

19 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條、第455條及第
20 179條之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及
21 自108年11月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月
22 給付原告11,000元；另請求被告連帶給付原告352,000元，
23 及自108年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計
24 算之利息，均為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，
25 請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額
26 併准許之。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結
28 果不生影響，爰不逐一論述。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 109 年 4 月 10 日
31 臺中簡易庭 法官 林筱涵

01 以上為正本，係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
03 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
04 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 中 華 民 國 109 年 4 月 10 日
06 書記官 吳欣叡