臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第1509號

原　　告　周麗珠
　　羅恩妮
共　　同
訴訟代理人　裘佩恩律師
　　王盛鐸律師
　　楊志凱律師
被　　告　大實踐文創設計有限公司
法定代理人　黃鈴惠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國107年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○巷○○○○號房屋騰空遷讓返還原告羅恩妮，並將公司登記地址自上開門牌號碼辦理遷出登記；及自民國一百零七年十一月一日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告羅恩妮新臺幣壹萬柒仟元。

被告應給付原告周麗珠新臺幣壹拾壹萬玖仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)被告向原告周麗珠承租原告羅恩妮所有門牌號碼臺南市○○區○○路○○巷○○○○號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國106年10月21日至109年10月20日止，並約定每月20日以匯款匯入原告羅恩妮所有華南銀行帳戶內，每月租金新臺幣（下同）17,000元（下稱系爭租約）。

(二)被告承租系爭房屋後，屢屢拖欠租金未依約按期繳納，截至起訴之時，共有107年2月、3月、6月至9月等6期租金未繳，累計共102,000元，已達2個月以上金額，原告周麗珠乃於10

7年8月28日寄發存證信函，催告被告於函到5日內將拖欠租金付清，如逾期將終止系爭租約，未料，被告故意不收受，導致存證信函遭郵局以招領逾期為由退回。然依照最高法院實務見解，該存證信函業已達到被告之支配範圍內，被告處於隨時可以瞭解其內容之狀態，自應認為已生合法催告之效力。被告既經合法催告給付租金仍未支付，原告周麗珠自得終止系爭租約，並請求返還租賃物，爰以起訴狀之送達作為原告周麗珠向被告行使終止系爭租約之意思表示，系爭租約應於107年10月29日終止。

(三)系爭租約既經原告周麗珠合法終止，被告已無合法占有權源，原告羅恩妮為系爭房屋之所有權人，自得本於民法第767條規定，請求被告遷讓系爭房屋，並將營業處所登記自系爭房屋遷出，及依民法第179條規定，請求被告返還自系爭租約終止後無權占有系爭房屋之不當得利。併依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告周麗珠至107年10月底為止所積欠之7個月租金共計119,000元等語。並聲明：如主文第1至2項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)原告羅恩妮請求被告遷讓返還系爭房屋，併辦理公司遷出登記，洵屬有據：

1.按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，非達兩個月之租額，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、民法第455條分別定有明文。

2.查原告主張之前開事實，業據其提出系爭租約、存證信函、房屋稅繳款書、被告公司變更事項登記卡、系爭房屋外觀照片為證（見調字卷第19至35頁；本院卷第29至39頁）；又被

告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀或證據資料爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，綜合上開證據調查結果，堪信原告上開主張為真實。是以，原告主張被告迄今已積欠2個月以上租金未給付，定相當期限催告仍未支付，而由原告周麗珠於107年10月29日終止系爭租約之事實，應可憑採。

3.被告遲付租金已達2個月以上，原告周麗珠依前揭規定及系爭租賃契約，經催告後終止系爭租賃契約，自屬有據。系爭租約既經原告周麗珠終止，被告已無占用系爭房屋之合法權源，原告羅恩妮為系爭房屋之所有權人，其依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭房屋，為有理由，自應准許。

4.又被告以系爭房屋所在地址，作為公司營業登記使用，衡諸一般社會通念，對原告羅恩妮就系爭房屋之所有權行使當有妨害，是原告羅恩妮依上開規定，請求被告應自系爭房屋所在地址遷出，並辦理公司遷出登記，亦屬正當，應予准許。

(三)原告周麗珠請求被告給付積欠7個月租金，要屬有據：

依系爭租約第4條約定，被告應按月於每月20日前給付租金。查被告截至系爭租約終止時，共積欠原告7個月租金合計119,000元，業經認定如前，原告周麗珠自可依系爭租約之法律關係，請求被告給付前開積欠之租金。

(四)原告羅恩妮向被告請求相當租金之不當得利，亦屬有據：

1.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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文；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）。又按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議意旨參照

）。

2.經查：被告就系爭房屋於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權源，業如前述，然其仍繼續無權占用系爭房屋，自受有使用系爭房屋之利益而無法律上原因，致系爭房屋之所有權人即原告羅恩妮受有損害，原告羅恩妮自得依不當得利之法律關係，請求被告返還無權占有系爭房屋所受之利益。原告羅恩妮主張系爭房屋為被告公司營業使用，並提出系爭房屋現況照片、被告公司變更登記表在卷可憑（見本院卷第29至39頁），堪認系爭房屋屬城市地方供營業用之房屋，揆之前開說明，自不受土地法第97條規定之限制。準此，原告羅恩妮主張以系爭租約之租金數額即每月17,000元，計算被告無權占有系爭房屋每月所獲得之利益，請求被告自系爭租約終止後之107年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告羅恩妮17,000元，洵屬有據，自應准許。

五、綜上所述，系爭租約業經合法終止，原告羅恩妮依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並辦理公司所在地遷出登記，及依民法第179條規定，請求自107年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付17,000元給付相當租金之不當得利；原告周麗珠則依據系爭租約之法律關係，請求被告給付積欠租金119,000元，均有理由，應予准許。

六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項所定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款之規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　28　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　許育菱

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　　108　　年　　1　　月　　28　　日

書記官　楊意萱