臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1669號

原　　告　白陳煥
訴訟代理人　陳明煥律師
被　　告　福驛食品有限公司
兼法定代理人　朱素慧

上列當事人間返還租賃房屋等事件，本院於中華民國109年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告福驛食品有限公司、朱素慧應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○○巷○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告福驛食品有限公司、朱素慧應連帶給付原告新臺幣肆拾萬壹仟陸佰元，及自一百零七年十一月一日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬捌仟元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾肆萬陸仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹拾參萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆拾萬壹仟陸佰壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段所命各期已到期部分，於原告以每期新臺幣貳萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣陸萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。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3款、第256條各有明文。原告起訴聲明第1項、第2項原為：（一）被告福驛食品有限公

司（下稱福驛公司）、朱素慧應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，（二）被告福驛公司、朱素慧應連帶給付原告新臺幣（下同）40萬1600元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自107年11月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬8000元，嗣於補充並減縮為：（一）被告福驛公司、朱素慧應將系爭房屋1樓至3樓騰空遷讓返還原告，（二）被告福驛公司、朱素慧應連帶給付原告新臺幣40萬1600元，及自107年11月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬8000元（見本院卷第55頁），核其為減縮關於每月租金損害之利息，並補充系爭房屋之事實上陳述，核與上開規定相符，應予准許。

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386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：原告與被告福驛公司於104年5月20日，簽訂房屋租賃契約書（下稱甲租約），約定由原告承租系爭房屋1至3樓，並約定租期5年，每月租金96,800元，由被告朱素慧擔任連帶保證人，詎被告未依約給付租金，雙方於105年12月1日協議終止租約，未付之租金65萬7600元應分期按月給付18,000元至清償完畢為止，兩造立有協議書1紙（下稱系爭協議書），惟被告僅給付2期即36000元後即未行給付，扣除原先押租金22萬元及先前給付之36000元，被告尚應給付40萬1600元，原告於106年1月1日起至107年5月31日，復將系爭房屋出租予福驛公司員工即訴外人佳沁食品有限公司（下稱佳沁公司）負責人周雪婷，並簽立房屋租賃契約（下稱乙租約），約定租金96,800元，原告與佳沁公司負責人周雪婷並於107年6月14日持原告與佳沁公司簽立，約定租期107年6月1日至107年10月31日、每月租金6萬8000元之房屋租賃契約書公證（下稱公證租約），詎於107年11月1日起迄

今，兩造間已無租賃關係，被告仍繼續使用並居住於系爭房屋，原告108年4月17日函請被告返還房屋、清償租金，被告卻未履行，以起訴狀繕本通知被告收受後3日內騰空返還系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、第197條、系爭協議書請求被告返還系爭房屋、給付欠款、及相當於租金之不當得利。並聲明：如主文第1項、第2項所示。願供擔保，請准宣告假執行。

二、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。

三、本院之判斷：

（一）原告主張之事實，業據提出甲、乙租約、公證租約、系爭協議書、108 年房屋稅繳款書為證（見湖簡調卷第12至16頁、第18至22頁、第24至28頁、第17頁、第55至56頁），被告未到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，堪認原告此部分主張屬實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767 條第1 項前段定有明文。原告既係系爭房屋所有權人，被告福驛公司、朱素慧既已於105 年12月1 日協議終止甲租約，惟被告迄今仍占用系爭房屋，依上揭法律意旨，自構成無權占有。則原告自得依據上揭民法第767 條第1 項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

（三）揆諸系爭協議書載明：「雙方合約書到105年12月1日終止，欠租金陸拾伍萬柒仟陸佰元，分三年攤還，每月應還一萬八千元，期間不能拖欠，雙方同意不得離職，若要離職所欠租金一次付清，所欠租金陸拾伍萬柒仟陸佰元整清償後，原押金貳拾貳萬元整直接轉移至佳沁食品有限公司」等語，有系爭協議書在卷可參（湖簡調卷第17頁），可見原告與被告福驛公司、朱素慧確約定於108 年12月1 日前，每期應按月給付之前積欠租金18,000元，被告福驛公司、朱素慧均於系爭協議書上蓋印，是足認被告福驛公司與

朱素慧2 人同意連帶負擔此項債務，並不得拖欠，佐以兩造所簽訂系爭房屋之租賃契約，被告朱素慧亦為連帶保證人，有甲契約在卷（湖簡調卷第12至16頁），惟被告僅給付2 期租金後，即未再給付，原告業於108 年4 月17日催告被告朱素慧為給付，有存證信函可憑（湖簡調卷第29至31頁），惟清償期限為108 年12月1 日，然被告福驛公司、朱素慧迄今尚未依約給付，則原告起訴請求被告應連帶給付40萬1600元，即屬有據，應予准許（計算式：657,600-220,000-36,000＝4016,000）。

（四）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；不當得利之受領人，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、第181條但書規定甚明。又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可參）。原告於107年6月14日與佳沁公司約定，以每月租金6萬8000元出租系爭房屋，有公證租約可證（湖調卷第24至28頁），被告為無權占有者，原告依不當得利之規定，請求被告自107年11月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按月給付相當於租金之不當得利6萬8000元，應屬有據。

四、從而，原告依民法第767條第1項前段、系爭協議書、不當得利等法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應給付原告40萬1,600 元，及自107 年11月1 日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按月給付原告68,000元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本院併依職權確定本件訴訟費用額為16,345元（第一審裁判

費），並諭知由敗訴之被告負擔。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，於法並無不合，爰就本判決主文第1項酌定相當擔保金額准許之，本判決主文第2項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。併就被告福驛公司、朱素慧依職權酌定相當擔保金額宣告免為假執行。

八、據上論結，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、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　1　　日

民事第四庭　法　官　林妙蓁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　6　　日

書記官　洪忠改