臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第151號

原　　告　盧月英
訴訟代理人　林世超律師
被　　告　莊旺儒
　　法羅企業有限公司
法定代理人　謝秋華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國108年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○○號之建物回復原狀後，騰空遷出。

被告莊旺儒應給付原告新臺幣壹拾玖萬肆仟肆佰壹拾捌元，及自民國一○八年一月十五日起至遷出第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣肆萬元。

訴訟費用由被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾陸萬零叁佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸萬伍仟元為被告莊旺儒供擔保後，得假執行。但被告莊旺儒如以新臺幣壹拾玖萬肆仟肆佰壹拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，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 256條定有明文。查，本件原告起訴時之第 1項聲明原為：被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○○號回復原狀後騰空遷出（見本院卷第7頁）。嗣於民國108年 6月12日以民事陳報狀更正第 1項聲明為：被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○○號建物（下稱系爭建物）回復原狀後，騰空遷出（見本院卷

第72頁），應屬不變更訴訟標的，而更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原第 2項訴之聲明為：被告莊旺儒應給付原告新臺幣（下同） 234,418元，及自108年1月15日起至遷讓出系爭建物之日止，按月給付原告40,000元（見本院卷第 7頁），嗣於108年6月12日以民事陳報狀變更訴之聲明第 2項為：被告莊旺儒應給付原告 194,418元，及自108年1月15日起至遷出系爭建物之日止，按月給付原告40,000元（見本院卷第72頁），核原告所為之聲明變更，與原訴請求所主張之基礎事實同一，僅減縮應受判決事項之聲明，證據資料亦得共通利用，核與前揭法律規定相符，自應准許。

三、被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭建物為原告所有，原告於103年2月26日與被告莊旺儒與訴外人賴政宏簽立不動產租賃契約書（下稱原租約），其後提前終止租約，改由原告與被告莊旺儒另行簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭建物出租予被告，租賃期間自104年1月15日起至108年1月14日止，每月租金 40,000元，押金120,000元，後被告莊旺儒與被告法羅企業有限公司在系爭建物內購置機器經營事業。詎料被告莊旺儒自 107年10月起即積欠租金，至108年1月14日止，共積欠4個月租金160,000元。嗣於系爭租約屆滿後，被告莊旺儒、法羅企業有限公司仍繼續占用系爭房屋，屬無權占有，且每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害。另被告莊旺儒積欠水費2,318元及電費152,100元，合計系爭租約期滿前積欠之租金 160,000元及水電費

154,418元（計算式：2,318元＋152,100元＝154,418元）扣除押租金120,000元後，被告莊旺儒仍應給付原告194,418元（計算式：160,000元＋154,418元－120,000元＝194,418元），爰依系爭租約、不當得利、租賃物返還請求權及民法第767條之法律關係，請求被告將系爭建物返還原告，並給付積欠之租金、水電費及相當租金之不當得利。並聲明：㈠、被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司應將系爭建物回復原狀後，騰空遷出。㈡、被告莊旺儒應給付原告194,418元，及自108年1月15日起至遷出系爭建物之日止，按月給付原告40,000元。㈢、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告莊旺儒、被告法羅企業有限公司 2人則均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠、關於原告訴請遷讓返還系爭房屋部分：

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，民法第 455條前段、第767條第1項前段亦有規範。次按，租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物，最高法院著有75年台上字第801號判例可資參照。經查：

1.原告為系爭建物之所有權人，其與被告莊旺儒間之系爭租約之租賃期限至108年1月14日止等情，業據原告提出土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、107、108年房屋稅繳款書、不動產租賃契約書、系爭租約在卷可稽（見本院卷第11至35頁；第77頁），足見系爭租約因租賃期限屆至，已於108年1月14日合法終止系爭租約。

2.系爭租約既已合法終止，被告莊旺儒、法羅企業有限公司於契約終止後繼續占有系爭建物，自屬無權占有，則原告依民法第 455條、第767條第1項前段規定，請求被告莊旺儒、法羅企業有限公司遷出系爭建物，洵屬有據，應予准許。

㈡、關於原告請求被告給付積欠之租金、水電費及相當於租金之不當得利部分：

1.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，民法第 179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第 294號判決）。

2.查本件原告主張被告莊旺儒自 107年10月起即未繳付租金，至108年1月14日止積欠原告 4個月之租金，加計租賃期間積欠之水電費154,418元，扣除押金120,000元後，合計共積欠 194,418元等情，有系爭租約、台灣自來水公司繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證、林世超律師事務所108年2月27日108律字第0227號函及回執在卷可稽（見本院卷第 23至45頁），堪信為真實；又系爭租約因期限屆至已合法終止，業如前述，則被告自108年1月15日起，無正當權源占有使用系爭建物，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭建物可能獲得相當於租金之利益，即系爭租約所定之每月40,000元之租金。故原告依系爭租約及民法第179條規定，請求被告莊旺儒給付194,418元，及自108年1月15日起至遷出系爭建物之日止，按月給付原告40,000元，洵屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第 1項前段、第455條規定，請求被告莊旺儒、法羅企業有限公司將系爭建物回復原狀，騰空遷出，以及依系爭租約及民法第 179條規定，請求被告莊旺儒給付 194,418元，及自108年1月15日起至遷出系爭建物之日止，按月給付原告40,000元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核屬有據，爰依聲請及依職權各酌定相當之擔保金額，於兩造分別提供主文所示之擔保金後，准為假執行或免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78條、第85條第2項。本件訴訟費用額確定為20,404元（即第一審裁判費20,404元

）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　吳孟竹

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　　8　　月　　30　　日

書記官　陳怡潔