

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1410號

原告 和信染整股份有限公司

法定代理人 張芬津

訴訟代理人 陳聖鈞

被告 吳鮮家

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

本判決得假執行。

訴訟費用新臺幣壹萬捌仟玖佰壹拾玖元由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3、7款分別定有明文。經查，本件原告原據民法第767條第1項之規定，於起訴聲明第一項請求被告應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○○段○○○號之土地廠房騰空返還予原告，嗣於民國（下同）110年2月2日當庭將前開聲明變更為被告應將彰化縣○○鄉○○路○○段○○○號之廠房騰空遷讓返還原告，經核屬減縮應受判決事項之聲明，且並不妨礙被告之防禦及訴訟終結，應予准許。

二、本件被告受合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

01 (一) 聲明：求為判決：(1)被告應將彰化縣○○鄉○○路○段○○○
02 號之廠房騰空遷讓返還原告。(2)被告應給付原告新臺幣（
03 下同）158,000元，並自109年9月1日起至遷讓房屋之日止
04 ，按月給付原告32,000元。(3)原告願供擔保，請准宣告假
05 執行。(4)訴訟費用由被告負擔。

06 (二) 原告原於106年1月1日與被告擔任法定代理人之百星星能
07 源科技股份有限公司簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將
08 其所有門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段○○○號房屋（下稱
09 系爭房屋）出租予百星星能源科技股份有限公司，租期1
10 年，自106年1月1日起至106年12月31日止，每月租金32,0
11 00元，電力費用均由被告自行負擔。然前述租期屆至後，
12 被告仍以自己之名義繼續租賃並繳交租金，但並未另立書
13 面契約及相關契約起迄年限，而於兩造間成立不定期租賃
14 契約；詎料被告109年4月8日起即拒絕繳交租金迄至同年8
15 月31日前已積欠租金達五個月以上，共計158,000元，經
16 原告於109年8月17日依契約上載之地址，以存證信函之方
17 式向被告催告上述欠繳租金之情事並限期繳納，同時催告
18 如未付則依法終止雙方間之租賃關係，惟被告所在行蹤不
19 明均拒收相關存證信函，被告於原告幾經催告並於租約終
20 止後，未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵害原告之所
21 有權，爰依民法第767條第1項之規定，請求被告遷讓還系
22 爭房屋。又被告欠房租等費用，應負清償責任。此外被告
23 未付租金繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利
24 益，致原告每月受有相當於租金之損害，爰依不當得利之
25 法律關係，請求被告按月給付32,000元之損害。

26 二、被告未曾於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀表示意見。

27 三、得心證之理由：

28 (一) 本件原告所主張之前揭事實，據其提出房屋租賃契約書、
29 建築改良所有權狀、存證信函及回執等件為證（均影本）
30 ，被告經合法送達，未曾於言詞辯論期日到庭，亦未以書
31 狀表示意見，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定

01 ，視同自認，堪信原告之主張為真實。

02 (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
03 。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
05 法第767條第1項前段、第179條分別定有明文。次按承租
06 人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
07 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
08 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
09 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
10 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
11 約。民法第440條第1、2項亦訂有明文。又支付租金之催
12 告，係意思通知之一種，而意思通知在學理上屬準法律行
13 為之一種，準法律行為原則上則類推適用有關法律行為之
14 規定（最高法院41年度台上字第490號判決意旨參照），
15 而非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對
16 人時，發生效力。民法第95條第1項亦定有明文。是支付
17 租金之催告，應以該催告送達時發生效力。

18 (三) 經查，本件被告業已原告租金達二月以上，原告尚非不得
19 依民法第440條之規定，催告被告支付租金後，於未獲清
20 償時解除契約，而原告雖提出台中逢甲郵局404號存證信
21 函主張其業於於109年8月17日以存證信函催告被告於函到
22 7日內給付欠租，逾期即為終止租約之意思表示，此有該
23 存證信函可佐（見本院109年度斗簡字第368號卷第19至21
24 頁），然該存證信函經退回，並未合法送達被告，此有該
25 存證信函送達紀錄可證（見同上卷第25頁），揆諸前揭說
26 明，原告催告之意思通知尚未生效，原告尚不得終止租約
27 ，則兩造間之租賃關係尚存，被告即非無權占有系爭房屋
28 ，亦非無法律上之原因取得占用系爭房屋之利益，原告依
29 民法第767條第1項之規定請求被告遷讓房屋，及依民法第
30 179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利，為無
31 理由；惟被告既欠租158,000元，則原告依兩造間之租賃

01 契約請求被告給付尚欠之租金，則有理由。

02 四、從而，原告依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭房
03 屋，及依不當得利之法律關係，請求被告給付自109年9月1
04 日租約終止後，按月給付32,000元，均無理由，應予駁回；
05 原告依兩造間之租賃契約請求被告給付158,000元，則為有
06 理由，應予准許。

07 五、本判決原告勝訴部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，其
08 餘原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併
09 予駁回。

10 參、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法
11 第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如
12 主文。

13 中 華 民 國 110 年 3 月 2 日
14 民事第一庭法 官 謝仁棠

15 以上正本係照原本作成。

16 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
17 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 3 月 2 日
19 書記官 陳文新