臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第262號

原　　告　沈蘇秀鳳
　　陳雅芬
共　　同
訴訟代理人　趙建興律師
被　　告　允豐收生物科技股份有限公司
法定代理人　李旻諺

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109 年5 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○路○○號房屋騰空返還予原告。

二、被告應自民國一０九年二月十五日起至交還本判決第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟元。

三、被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一０九年二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第三項得假執行。

六、本判決第二項已到期部分，於原告按月以新臺幣肆萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國104 年2 月10日就原告所有如附表所示房屋及土地（以下合稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自104 年2 月10日起至112 年11月9 日止，每月10日給付租金新臺幣（下同）12萬5000元。被告於簽約後，時有遲延給付租金情形，107 年3 月、4 月及108 年4 月、10月、11月、12月共6 個月，合計75萬元之租金，被告均未給付，經原告多次催討，被告均置之不理。嗣後，兩造於109年1 月10日簽訂終止租賃契約協議書，約定自同年月13日起終止租約，被告應返還系爭房屋，且同意應於同年2 月14日

止將成為物料家具（誤載傢俱）廢棄物等遷出清理交還原告，惟迄今被告仍有木棧板及大型廢機器放置廠區，尚未清理騰空交還原告。故原告依系爭租約及物上請求權之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付積欠租金75萬元。

㈡被告至系爭協議書約定之109年2月14日止，仍未將放置系爭房屋之廢棄物清理完畢，則自同年月15日起，即屬無權占有系爭房屋而侵害原告所有權之行使，自受有相當於租金之不當得利，且致原告受有損害，依民法第179條規定，請求被告自109年2月15日起至交還系爭房屋日止，按月給付相當於租金之不當得利，即依原約定之每月租金計算，被告應按月給付原告12萬5000元。

㈢並聲明：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自109年2月15日起至交還房屋日止，按月給付12萬5000元予原告。

2.被告應給付原告75萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠被告就原告請求返還系爭房屋及給付積欠租金75萬元部分均認諾。

㈡被告已於109年1月13日與原告簽訂終止系爭契約之協議書，並將鑰匙交還原告。現場所遺留之剩餘物料、機具係經原告同意置放，且被告迄今僅少部分尚未遷移完成，故原告請求被告按月給付租金12萬5000元部分，並無理由。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠被告應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並給付原告租金75萬元及法定遲延利息：

當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定

有明文；被告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決（最高法院45年台上字第31號判例意旨參照）。本件被告於本院109 年5 月1 日言詞辯論期日對原告請求返還系爭房屋、給付積欠租金75萬元及法定遲延利息部分為認諾之表示（見本院卷第132 頁），依前揭規定及說明，法院毋庸再為調查證據，即應本於該認諾而就原告請求被告返還系爭房屋，並給付75萬元及遲延利息部分，為被告敗訴之判決。故被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告75萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即109年2 月14日（見本院卷第63頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈡被告應按月給付相當租金之不當得利予原告：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。系爭租約業經雙方協議於109 年1 月13日終止，被告同意將物料、家具、廢棄物清理完畢之事實，為被告所不爭執（見本院卷第112 頁），應堪認定為真實。被告雖抗辯：系爭房屋剩餘之棄置物品，雙方有協議可放置，原告有答應被告機器可暫時放置現場云云（見本院卷第113 頁、第132 頁）。惟原告此部分主張之事實，為原告所否認，依據前開說明，被告應就原告曾同意系爭房屋剩餘物品得暫時放置之有利事實，負舉證責任，但被告均未舉證以實其說，難認其抗辯為可採，自無從為有利被告之認定。

2.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明定。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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）。

3.系爭租約關係既經兩造協議於109年1月13日終止而消滅，並約定被告應於109年2月14日止將成為物料家具（誤載傢俱）廢棄物等遷出清理乾淨交還原告，有終止租賃契約協議書在卷可憑（見本院卷第73頁），而被告於本院言詞辯論終結前，仍有廢棄物、機具、木棧板繼續占用系爭土地如原告庭呈之照片所示（見本院卷第135頁至第147頁），核屬無權占有，被告獲取相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用該部分房屋之損害，本院審酌兩造約定被告承租系爭房屋之每月租金為12萬5000元，故於系爭租約終止後，被告仍無權占有房屋，被告受有相當於上開租金之利益，致原告受相當於每月租金12萬5000元之損害，應屬可採。從而，原告依據不當得利之法律關係，請求被告自109年2月15日起至返還前開占用房屋之日止，按月給付原告12萬5000元，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法物上請求權及系爭租約之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告及給付75萬元；又依民法不當得利之法律關係，請求被告自109年2月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告12萬5000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，經核與判決之結果無影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

六、本判決所命被告返還系爭房屋及給付75萬元部分，係本於被告認諾所為之判決，應依職權宣告假執行；又原告其餘勝訴部分，陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、訴訟費用之負擔、宣告假執行之依據：民事訴訟法第78條、第389條第1項第1款、第390條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　20　　日

民事第三庭　法　官　黃　杰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。

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　　109　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　盧弈捷

附表：

編　號		所在地及使用範圍
1	房屋	臺中市○○區○○○路○○號（含全部增建物）
2	土地	○○○鄉○○段2811-1、2812、2812-1、2813、2813-1地號