

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1148號

原告 李乾隆
李乾銘
共同
訴訟代理人 廖于清律師
共同
複代理人 楊詠誼律師
被告 資訊世界國際有限公司
兼法定代理人 何鷹魁
共同
訴訟代理人 何乾南
被告 何俊元
賴世裕
趙瑩玲
何宥賢
陳卉蓁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自臺北市○○區○○街○○○號一樓房屋遷出，被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁應將該房屋騰空返還原告。

被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁應給付原告新臺幣貳拾陸萬元，及自民國一〇七年十一月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；另自民國一〇七年十二月一日起至將上開房屋騰空返還原告之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣貳萬陸仟元，及自各該月次月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零肆萬元為被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁供擔保後，得假執行。但被告資訊世界國際有

限公司、何鷹魁如以新臺幣參佰壹拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣捌萬柒仟元為被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁供擔保後，得假執行。但被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁如以新臺幣貳拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第二項後段於原告按月以新臺幣玖仟元為被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁供擔保後，得假執行。但被告資訊世界國際有限公司、何鷹魁如按月以新臺幣貳萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。管轄權之有無，應依原告主張之事實，按諸法律關於管轄之規定而為認定，與其請求之是否成立無涉（最高法院65年臺抗字第162號判例意旨參照）。查原告主張依民法第767條規定請求被告遷出並騰空返還門牌號碼臺北市○○區○○街○○號1樓房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋所在地為本院管轄區域，揆諸前揭規定，本院應有管轄權。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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明：（一）被告資訊世界國際有限公司（下稱資訊國際公司）、何鷹魁應自系爭房屋遷出，並將該屋騰空返還原告；（二）被告資訊國際公司、何鷹魁應給付原告新臺幣（下同）286,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國107年12月1日起至將系爭房屋騰空返還原告之日止，按月於每月底給付原告26,000元及自各該月次月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息（北簡卷第7頁）；嗣於108年5月24日具狀追加被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁，並變更聲明為：（一）被告應自系爭房

01 屋遷出，並將該屋騰空返還原告；(二)被告資訊國際公司、何
02 鷹魁應給付原告286,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日
03 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年12月1日
04 起至將系爭房屋騰空返還原告之日止，按月於每月底給付原
05 告26,000元及自各該月次月1日起至清償日止，按年息5%計
06 算之利息（本院卷第67-69頁），此係請求之基礎事實同一
07 ，核與前揭規定相符，應予准許。又被告均經合法通知，未
08 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
09 形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

10 二、原告主張：被告資訊國際公司、何鷹魁與原告間前簽立房屋
11 租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有系爭房屋
12 出租予被告資訊國際公司、何鷹魁，租賃期限自103年3月17
13 日起至105年3月16日止，被告資訊國際公司應於每月17日前
14 給付每月租金26,000元，嗣租期屆至後因兩造未另簽立新約
15 ，依民法第451條規定應視為不定期限租賃關係，惟因被告
16 資訊國際公司欠繳租金而經原告催繳，被告至107年11月止
17 已欠繳租金達10個月，爰依系爭租約第7條第1項以民事起訴
18 狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既經終止
19 ，被告資訊國際公司、何鷹魁現占有系爭房屋，屬無權占有
20 ，被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁均未經原
21 告同意擅自將戶籍遷入系爭房屋，爰依民法第767條規定請
22 求被告遷出並騰空返還系爭房屋；依系爭租約第3條請求被
23 告資訊國際公司、何鷹魁給付積欠10個月租金26萬元（計算
24 式：26,000×10=26萬），並依民法第179條規定，請求被
25 告資訊國際公司、何鷹魁自107年12月1日起至返還系爭房屋
26 之日止，按月於每月底給付原告相當於租金之不當得利
27 26,000元及利息等語，並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，
28 並將該屋騰空返還原告；(二)被告資訊國際公司、何鷹魁應給
29 付原告286,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償
30 日止，按年息5%計算之利息，並自107年12月1日起至將系
31 爭房屋騰空返還原告之日止，按月於每月底給付原告26,000

元及自各該月次月1日起至清償日止按年息5%計算之利息；

(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告資訊國際公司、何鷹魁則以：因被告何鷹魁車禍影響被告資訊國際公司營運，導致拖延租金甚感抱歉，為免訟累，被告願於收訖應付租金總額後清償等語；被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁則均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)原告請求被告遷出並騰空返還系爭房屋部分：

按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；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，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第451條、第440條第1項、第2項分別定有明文。次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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度臺簡上字第7號裁定意旨參照）。又按民法第767條中段所規定之所有權妨害除去請求權，係所有人或依法律規定得行使所有權之人，對於無占有之正當權源而以占有所有物以外之方法而妨害其所有權者，行使妨害除去請求權之規定（最高法院104年度臺上字第473號判決意旨參照）。查系爭租約於105年3月16日租期屆滿後，雙方以不定期限繼續契約，嗣經

原告催告支付租金，被告何鷹魁於107年3月16日出具承諾書表示承諾按月陸續補齊積欠房租，惟承租人即被告資訊國際公司、何鷹魁至107年11月止已欠繳租金達10個月，原告乃以本件民事起訴狀為終止系爭租約等情，有系爭租約、承諾書、系爭房屋107年房屋稅繳款書（北簡卷第17-25頁）、租金匯款帳戶明細（本院卷第75-91頁）、系爭房屋之建物登記第一類謄本（本院卷第33頁）為證，應堪認系爭租約業經原告合法終止，而被告等均經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供本院審酌，堪認原告主張為真實。另系爭房屋現有被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁未經原告同意而將戶籍遷入，有臺北市中正區戶政事務所函文及附件戶籍資料（本院卷第55-60頁）為憑，揆諸前揭說明，原告請求被告等遷出系爭房屋，洵屬有據。惟按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。原告未提出其他證據證明被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁確係系爭房屋之現占有人，則僅因被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁設籍在系爭房屋，實難認其等就系爭房屋有何事實上管領力，是原告主張被告何俊元、賴世裕、趙瑩玲、何宥賢、陳卉蓁亦為無權占有系爭房屋者而請求其等騰空返還系爭房屋部分，難認有據，應予駁回。

(二)原告請求被告資訊國際公司、何鷹魁給付積欠10個月租金、自107年12月1日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月底給付相當於租金之不當得利26,000元部分：

按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，民法第439條前段定有明文。次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年度臺上字第294號

判決意旨參照)。查系爭租約第3條明定租金每月26,000元應於每月17日以前繳納(北簡卷第18頁),而承租人即被告資訊國際公司、何鷹魁至107年11月止已欠繳10個月租金共26萬元(計算式:26,000×10=26萬),且系爭租約經原告於民事起訴狀繕本送達翌日即107年11月20日為終止之情,有本院送達回證(北簡卷第33頁)為憑,承租人即被告資訊國際公司、何鷹魁於租賃關係終止後迄未遷讓返還系爭房屋,自屬無權占有系爭房屋,應返還相當租金之不當得利,是原告請求被告給付26萬元租金及自起訴狀繕本送達翌日即107年11月20日起至清償日止,按年息5%計算之利息;及自107年12月1日起至返還系爭房屋之日止,按月於每月底給付相當於租金之不當得利26,000元,均屬有據。

五、綜上所述,原告依民法第767條第1項規定請求被告遷出並騰空返還系爭房屋;依系爭租約第3條請求被告資訊國際公司、何鷹魁給付積欠租金26萬元及前揭利息;依民法第179條規定請求被告資訊國際公司、何鷹魁給付自107年12月1日起至返還系爭房屋之日止,按月於每月底給付相當於租金之不當得利26,000元,均有理由,應予准許。又按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時,與「以一訴主張數項標的」之情形,在法院「所命給付」之金額部分,實質上相同,是以,均應合併計算其金額或價額,以定其得否依職權宣告假執行(臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照)。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行,本判決主文第2項所命被告資訊國際公司、何鷹魁給付之金額雖未逾50萬元,然合併計算主文第1項之價額已逾50萬元,揆諸前揭說明,爰就原告請求各項標的分別酌定相當擔保金額准許之,並均依民事訴訟法第392條第2項規定,依聲請為被告預供擔保,得免為假執行之宣告。原告請求經駁回部分,其假執行之聲請失其附麗,應併予駁回。

六、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法及證據,經本院斟酌後,核與判決結果不生影響,爰不另論述,併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：第79條、第85條第1項。

中華民國 108 年 7 月 8 日

民事第四庭 法官 姚水文

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 108 年 7 月 8 日

書記官 吳華瑋