臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄簡字第2020號

原　　告　藍振德
訴訟代理人　藍淑君
被　　告　捌圓餐飲有限公司
法定代理人　蕭郁蓉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○路○○號房屋遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳拾萬陸仟元。

三、被告應自民國一○七年五月二十三日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬叁仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第三項就已屆清償期部分得假執行，但被告如按月以新臺幣壹拾萬叁仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴請求：㈠被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）每月103,000元，及自民國107年3月20日起至遷還房屋之日止，按月賠償原告515,000元（見院卷第5頁）；嗣於訴狀送達後，變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告；㈡被告應給付206,000元，及自107年5月23日起至遷讓系爭房屋返還之日止，按月給付103,000元（見院卷第57頁），是以原告所為之變更，要屬聲明之減縮，核與前揭規定相符

，自應准許。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項

一、原告主張：兩造於106年10月13日簽立房屋租賃契約屋（下稱系爭租約），由原告向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自106年11月1日起至112年11月19日止，106年11月1日起至106年11月19日止，每月租金57,464元、106年11月20日起至109年11月19日止，每月租金103,000元、109年11月20日起至112年11月19日止，每月租金106,000元，租金以一次開立一年份租金支票之方式給付。詎被告未依約繳付租金107年3月至6月之租金，金額合計412,000元（計算式：103000× 4= 412000），原告遂於107年5月21日以存證信函定期催告被告給付前開租金，若逾期未給付即終止系爭租約，然均未獲置理，尚積欠系爭租約終止前之租金，合計206,000元（即107年3月20日至107年5月22日止；下稱系爭租金），且系爭租約終止後，被告無權占有系爭房屋，致原告受有不能使用該房屋之損害，因此請求被告遷讓返還系爭房屋及給付積欠系爭租金，並請求被告自107年5月23日（即收受終止系爭租約之存證信函翌日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於不當得利之租金103,000元等語，為此，爰依系爭租約、不當得利、租賃法律關係，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告；㈡被告應給付206,000元；㈢被告應自107年5月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告103,000元。

二、被告經合法通知（見院卷第67頁、第69頁），未於本院最後言詞辯論期日到庭，惟提出書狀辯以：本件原告未證明其為系爭房屋之所有權人，縱認原告為系爭房屋之所有權人，而被告亦未收受原告所寄發之存證信函，則系爭租約是否終止仍有所疑；又被告給付系爭房屋租金之方式為開立一年份之

支票（即系爭支票），故至107年11月止，被告並無未給付系爭房屋租金之情事，因此本件原告之請求顯無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

㈠請求遷讓房屋部分：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

2.本件原告主張被告未給付系爭租金，而依民法第440條之規定，而107年5月21日以高雄凹仔底存證號碼164號存證信函催告被告應於文到7日內清償所有積欠之租金，若未給付以被告收受存證信函之時起終止系爭租約，而被告於107年5月22日收受等情，有系爭租約、前引存證信函暨郵政回執在卷可佐（見院卷第8頁至第17頁、第49頁），基上，系爭租約業已於107年5月22日終止乙節，應堪以認定；又原告既為系爭房屋所有權人（見院卷第18頁），其依上開約定請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

3.被告辯稱：原告並非系爭房屋所有權人，其無權利請求被告返還系爭房屋及給付租金云云，然系爭房屋為原告於83年5月7日聲請興建完工，並經高雄市政府工務局核發使用執照等情，有高雄市政府工務局㈧㈢高市工建築使字第1002號使用執照在卷可佐（見院卷第45頁至第46頁），是以原告為系爭房屋所有權人乙事，應堪以認定，被告前揭辯詞，要屬無據，不予採認。

4.被告另辯稱：其開立一年份之支票給付系爭房屋之租金，因此被告並未給付租金之情事云云，而依系爭租約第4條之約定，租金給付方式確實為被告一次開立一年份租金支票給付（見院卷第10頁），然被告用以給付系爭房屋之租金支票係訴外人即被告之加盟店舒安有限公司簽發票之支票，而被告已於107年2月27日以內湖郵局存證號碼226號存證信函對

舒安有限公司為自107 年3 月1 日零時起，終止雙方加盟契約暨相關租賃契約之意思表示，舒安有限公司遂請求原告返還其簽發用以給付系爭房屋租金之支票（票據號碼0000000-0000000 ），而原告亦撤票等情，有前引存內湖郵局存證號碼226 號證信函、京城銀行歷史票櫃查詢明細表、支存票據狀況查詢表在卷可佐（見院卷第72頁至第81頁），基此，被告用以支付租金之租金支票既經撤票，而被告未再給付租金，則原告據此以前引高雄凹仔底存證號碼164 號存證信函對被告為定期催告及逾期未給付即終止系爭租約之意思表示合法，是以被告前揭辯詞，要難採認。

㈡請求積欠租金部分：

按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之，民法第421 條定有明文；查兩造簽立之系爭租約業經原告以被告未給付系爭房屋租金為由終止系爭租金，被告業於107 年5 月22日收受該存證信函乙節，業經本院說明如前，並有系爭租約、前引高雄凹仔底存證號碼164 號存證信函暨郵政回執在卷可憑（見院卷第8 頁至第17頁、第49頁），而系爭租約終止前，被告尚欠107 年3 月20日起至107 年5 月22日止，2 個月之租金，合計206,000 元等情，亦據原告陳明在卷（見院卷第56頁反面），則原告請求被告給付所欠租金206,000 元，應屬有據。

㈢請求相當於不當得利之租金部分

按民法第179 條規定：「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。」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 號判決參照）；本件被告於系爭租約終止後，已無占有系爭房屋之正當權源，屬無權占有而應返還相當租金之不當得利。參以上述系爭房屋自106 年11月20日起至109 年11月19日止，每月租金為103,000 元，則

原告請求被告給付自系爭租約終止日翌日即107年5月23日（見院卷第49頁）起迄至返還系爭房屋日止按月以103,000元計算之相當於租金之不當得利損害金，為有理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利、租賃之法律關係，請求：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告；㈡被告應給付原告206,000元；㈢被告應自107年5月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告103,000元，為有理由，應予准許。

五、本件判決第一項不適於假執行，爰不併予宣告假執行；又本件判決主第二項、第三項，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

高雄簡易庭　法　官　賴寶合

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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　林怡君