

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1717號

原告 游滄明

訴訟代理人 林益堂律師

被告 李曉慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國109年6月30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○○號建物全部騰空返還原告。

二、被告應自民國（下同）109年4月18日起至騰空返還前項建物予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）55,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以213,000元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）原告於108年2月26日與被告簽立租賃契約書，約定由原告出租其所有門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建物全部（下稱系爭建物）予被告。每月租金55,000元，每月25日為繳納日，租期自108年2月25日起至110年2月24日止，雙方並於租賃契約第11條第2項前段約定：「乙方積欠租金達兩個月以上，或違反本契約各條項之規定時，經甲方催告限期繳納仍不支付或改善時，不待期限屆滿，甲方得隨時終止租約，並請求乙方立即遷讓交還房屋暨支付遲延租金。」之約款。

（二）詎被告於租賃期間，非但違反都市計畫法土地使用分區管制規定，將系爭建物作為瘦身美容院、美容美髮服務業使用，遭臺中市政府都市發展局裁罰，而違反兩造約定之租賃契約第4條第3項約定：「乙方應遵守住戶規約等相關使用規定；並依使用執照所載用途及規約使用方式使用，不得

01 供非法、違規使用或存放危險物品影響公共安全…。」之
02 約款；且遲未依約於109年2月25日、3月25日繳納租金，
03 已積欠原告租金達兩個月以上。嗣原告特於109年4月1日
04 ，以臺中清水郵局第86號函催告被告於函到10日內停止非
05 法、違規使用行為，將系爭建物恢復合法使用狀態，且應
06 盡速繳納積欠之租金，否則原告即以上開存證信函為終止
07 租賃契約之意思表示，惟被告於109年4月7日收受上開存
08 證信函後均置之不理。故原告除以起訴狀繕本送達被告為
09 重申終止租賃契約之意思表示外，並依法為下列主張：

10 1. 「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有
11 生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」「所
12 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
14 之虞者，得請求防止之。」民法第455條、第767條第1
15 項分別定有明文。查兩造租賃關係因被告違反租賃契約
16 第4條第3項規定，經原告催告限期改善未果，已於109
17 年4月17日終止，被告無權再占有系爭建物，原告自得
18 依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告騰
19 空並返還系爭建物。

20 2. 「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
21 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同
22 。」民法第179條亦有明定。無權占有他人房屋，可能
23 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，他人自得依
24 不當得利之法律關係請求無權占有人返還自無權占有之
25 日起至返還房屋之日止，相當於租金之不當得利（最高
26 法院61年台上字第1695號判例意旨參酌）。查本件被告
27 自109年3月25日起即未再繳納租金，且於109年4月17日
28 租賃契約終止後，迄今仍持續占有系爭建物未遷離，屬
29 無權占有。參酌上開最高法院判例及兩造租賃契約約定
30 租金每月55,000元，原告主張被告於109年4月18日起至
31 騰空返還系爭建物予原告之日止，有相當於租金之不當

01 得利每月 55,000 元等情。

02 (三) 訴之聲明：

03 1. 如主文第一項所示。

04 2. 如主文第二項所示。

05 3. 就第一項部分，原告願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，但依其「民事請假狀」則以：
07 今年因為新冠疫情關係，因此耽擱兩個月的租金，原告之前
08 曾經口頭答應先由押租金抵扣，被告並請原告提供銀行匯款
09 帳號，被告待營運好轉籌得租金，必盡快匯出租金，但後續
10 原告卻反悔，百般來店騷擾，致打擾客人及員工，懇請鈞院
11 勸諭原告體諒被告經營困境、信守承諾，給予被告繼續經營
12 之機會，被告必能於疫情風波平息後全部恢復正常營運，並
13 盡快匯出房租等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行
14 之聲請均駁回。

15 三、本院認定之理由：

16 (一) 原告就其主張之事實，已提出房屋稅繳款書、租賃契約書
17 、臺中市政府都市發展局函、存證信函、現場照片等相關
18 資料（均影本）附卷可稽。被告對於原告主張被告就系爭
19 建物違規使用、欠繳租金、經原告以存證信函催告及表示
20 終止租約之事實，均不爭執，視同自認，即堪認原告主張
21 之事實為可信。準此，依兩造租約約定之終止事由，原告
22 主張兩造租賃契約已於 109 年 4 月 17 日終止，就有理由。

23 (二) 兩造租賃契約終止後，被告本應返還租賃物，且無權占有
24 系爭建物，原告依民法第 455 條、第 767 條第 1 項前段規定
25 ，請求被告騰空並返還系爭建物，就有理由。

26 (三) 兩造租賃契約終止後，被告繼續占用系爭建物，自屬無權
27 占有，而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益
28 為社會通常之觀念，故原告依民法第 179 條之規定，請求
29 被告按月給付相當於原租金之 55,000 元，亦有理由。

30 (四) 綜上所述，原告依民法第 455 條、第 767 條第 1 項前段規定
31 及民法第 179 條規定，請求被告將系爭建物騰空返還原告

01 ；請求被告自109年4月18日起至騰空返還系爭房屋之日止
02 ，按月給付原告55,000元，為有理由，應予准許。

03 （五）主文第一項部分，原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，
04 經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
06 結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 109 年 7 月 10 日
09 民事第二庭 法 官 蔡嘉裕

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 109 年 7 月 10 日
14 書記官 譚系媛