

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第777號

原告 楊婉婷

被告 李淇銓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路000號房屋全部遷讓返還予原告。

被告應自113年1月3日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,000元。

訴訟費用1,000元由被告負擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決第一、二項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，依序以41,800元、按月以6,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張兩造間前於112年6月3日簽立租賃契約，約定由原告將其所有之門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自112年6月3日起至114年6月3日止，每月租金為6,000元，並應於每月3日前繳納，又押租金為12,000元（下稱系爭租約）。詎被告自113年1月起即未支付租金，迄113年8月20日止，扣除押金後被告仍積欠租金36,000元，已超過6個月以上，原告前以存證信函催告被告給付積欠之租金及終止系爭租約之意思表示。又兩造間之系爭租約既已終止，被告自應將系爭房屋全部遷讓返還予原告，被告現仍占有系爭房屋，為此請求被告遷讓返還系爭房屋並自民國113年1月3日起至遷讓返還系爭

01 房屋之日止，按月給付原告6,000元等語。並聲明：如主文
02 所示。

03 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
04 述。

05 四、本院之判斷：

06 (一)、原告主張兩造前於112年6月3日簽訂系爭租約，約定由被告
07 向原告承租系爭房屋，租賃期間自112年6月3日起至114年6
08 月3日止，每月租金為6,000元，押租金為12,000元，被告積
09 欠原告之租金扣除押租金後已逾6個月，原告曾以存證信函
10 催告被告給付租金及作為終止系爭租約之意思表示，迄今被
11 告尚未返還系爭房屋予原告乙情，業據其提出房屋租賃契約
12 書、高雄桂林郵局存證號碼000067、000075號存證信函及回
13 執等資料為證，被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞
14 辯論期日不到場，亦未提出書狀予以爭執，爰依民事訴訟法
15 第 280 條第 3 項準用第 1 項規定視同自認，堪信原告前
16 開主張為真實。

17 (二)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
18 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承
19 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
20 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
21 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
22 額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止
23 後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物
24 者，得請求返還之。民法第421條第1項、第439條前段、第4
25 40條第1至2項前段、第455條前段、第767條第1項前段分別
26 定有明文。又表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相
27 對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通
28 知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領
29 取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思
30 表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必
31 要，最高法院109年度台上大字第908號裁定意旨參照。查被

01 告至113年8月20日為止已積欠房租48,000元，扣除押租金
02 後，積欠金額已達兩個月以上，原告以郵局存證信函之送達
03 作為終止租約之意思表示，該存證信函雖因未經領取而遭退
04 回，有郵件查詢頁面可憑，惟被告並無客觀上有不能領取存
05 證信函之正當事由，參照上開最高法院裁定要旨，應認原告
06 催告被告限期繳納租金及終止租約之意思表示已到達被告而
07 均發生效力。是系爭租約已於113年8月6日終止，兩造間之
08 租賃關係即已消滅，被告就占有系爭房屋已無合法之正當權
09 源，依上開規定，原告自得請求被告將系爭房屋返還予原
10 告。

11 (三)、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益，民法第179條規定定有明文。又無權占有他人之土
13 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
14 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
15 相當於租金之利益。被告自113年1月3日起即未依約給付租
16 金，受有租金之不當得利。又系爭租約已於113年8月6日終
17 止，被告自113年8月6日起即受有相當於租金之不當得利，
18 被告均應返還之。是原告請求被告自113年1月3日起至遷讓
19 返還系爭房屋之日止，按月給付租金及相當於約定租金之不
20 當得利6,000元，即屬有據。

21 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項、第179
22 條之規定，請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告；及
23 依不當得利之法律關係，請求被告自113年1月3日起至遷讓
24 返還上開房屋之日止，按月給付原告6,000元，為有理由，
25 應予准許。

26 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
27 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
28 應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，
29 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。另原告
30 雖陳明願供擔保而聲請宣告假執行，僅為促請本院依職權宣
31 告。又本件訴訟費用確定為1,000元，命由敗訴之被告負

01 擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按法定利率計算
02 之利息，附此敘明。

03 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

05 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

06 以上正本係照原本作成。

07 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
08 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
09 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
10 一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

12 書記官 林語柔