

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第711號

01
02
03 原 告 孫振瑞
04 訴訟代理人 孫清福
05 被 告 賴月鳳
06
07

08 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月13日
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

- 11 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號5樓房屋遷讓返
12 還予原告。
- 13 二、被告應給付原告新臺幣33,300元，及自民國113年6月14日起
14 至清償日止，按週年利率5%計算之利息
- 15 三、被告應自民國113年3月1日起至返還第一項房屋予原告之日
16 止，按月給付原告新臺幣3,700元。
- 17 四、訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日
18 止，加給按週年利率5%計算之利息
- 19 五、本判決第一項及第二項得假執行；但主文第一項部分，被告
20 如以新臺幣433,400元為原告預供擔保；就主文第二項部
21 分，被告如以新臺幣33,300元為原告預供擔保，各得免為假
22 執行。
- 23 六、本判決第三項得假執行；被告如就到期部分按月以新臺幣3,
24 700元為原告供擔保，得免為假執行。

25 事實及理由

- 26 一、被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
27 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
28 判決。
- 29 二、原告主張：原告前將原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路
30 000號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間為自
31 民國111年11月1日起至112年5月31日止，每月租金為新臺幣

01 (下同) 3,700元，押租金為7,400元(下稱系爭押租金)，
02 上開租約屆滿後，兩造合意變更為不定期限租約(下稱系爭
03 租約)。惟被告自112年4月1日起，未再給付租金，原告於1
04 13年2月13日張貼催告被告搬遷聲明書作為終止系爭租約之
05 意思表示，是系爭租約已於113年2月13日終止，爰依民法第
06 767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依系爭租約，
07 請求被告給付112年4月1日起至113年2月31日止，扣除系爭
08 押租金後，尚積欠之租金33,300元，並依系爭租約及民法第
09 179條規定，請求被告自113年3月1日起至遷讓返還系爭房屋
10 之日止，按月給付相當於租金之不當得利3,700元等語，爰
11 依系爭租約、民法第767條及第179條規定，提起本件訴訟等
12 語，並聲明：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000
13 號5樓房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告33,300元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息。(三)被告應自113年3月1日起至返還系爭房屋予原告
16 之日止，按月給付原告3,700元。(四)願供擔保，請准宣告假
17 執行。

18 三、被告未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀做何聲明或
19 陳述。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，及請求被告給付33,300
22 元，為有理由：

23 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，未定
24 期限者，各當事人得隨時終止契約；承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物
26 者，得請求返還之，民法第450條第1項、第2項前段、第455
27 條前段、第767條第1項前段分別定有明文。次按租賃期間發
28 生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人
29 不得要求任何賠償：……二、承租人遲付租金或費用，達2
30 個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳，租賃住宅市場發展
31 及管理條例(下稱租賃條例)第10條第1項第2款定有明文。

01 2.經查，原告主張被告自112年4月1日起，未再給付租金，以
02 系爭押租金抵充112年4月份及5月份之租金各3,700元後，仍
03 積欠112年6月份起至113年2月份止共9個月之租金33,300
04 元，被告於113年2月13日張貼催告被告搬遷聲明書並終止系
05 爭租約後，仍持續占有系爭房屋之事實，有系爭租約、催告
06 聲明書、高雄市稅捐稽徵處109年房屋稅籍繳款書、系爭房
07 屋之建物所有權狀、土地建物查詢資料各1份在卷可證（見
08 本院卷第17至23頁、第43頁、第93頁）。而被告經合法通
09 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
10 述，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用第
11 1項前段規定，視同自認，堪以認定。是被告已積欠共9個月
12 之租金33,300元，且經原告以催告聲明書催告後仍未繳納乙
13 節，既經本院認定如前，則原告依民法第450條第2項前段及
14 租賃條例第10條第1項第2款規定，自得終止系爭租約，並依
15 民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告遷讓
16 返還系爭房屋。另系爭租約第2條約定每月租金為3,700元，
17 被告以系爭押租金抵充租金後，仍積欠租金33,300元之事
18 實，業經本院認定如前，則原告此部分之請求，為有理由。

19 (二)原告請求被告自113年3月1日起至遷讓返還房屋之日止，按
20 月給付3,700元，為有理由：

21 1.又按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社
22 會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，
23 自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得
24 利（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。

25 2.被告於自系爭租約終止後，仍持續占有系爭房屋，業如前
26 述，則被告即因無系爭房屋之占有權源，而應就繼續占用之
27 期間，給付原告相當於租金之不當得利。又系爭租約到期前
28 之租金為每月3,700元，顯見兩造均同意系爭房屋之每月租
29 金為3,700元，原告主張以此數額計算被告所受相當於租金
30 之不當得利，洵屬適當。從而，原告依民法第179條規定，
31 請求被告自113年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按

01 月給付相當於租金之不當得利3,700元，亦屬有據。

02 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條及第179條之規
03 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，及被告應給付原
04 告33,300元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月14日起
05 （見本院卷第39頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利
06 息，並自113年3月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日
07 止，按月給付原告3,700元，為有理由，應予准許。

08 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易程序所為
09 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，依職權
10 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
11 如預供相當之擔保後，得免為假執行。原告雖聲明願供擔
12 保，請准宣告假執行，然此僅促動本院為此職權之行使，爰
13 不另為准駁之諭知，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
16 橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
22 書 記 官 許雅瑩