

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第807號

原告 楊星慧

訴訟代理人 陳佳蓮

被告 呂學育

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0弄00號8樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣60,000元，及自民國113年7月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年5月15日起至騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣21,889元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

六、本判決原告勝訴部分得假執行，但就主文第一、二項部分，被告如各以新臺幣2,044,845元及新臺幣60,000元為原告預供擔保；就主文第三項部分，被告如就到期部分按月以新臺幣10,000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法送達，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國109年6月15日向原告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0弄00號8樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自當日起至110年6月14日止，租金每月新臺幣（下同）10,000元（下稱系爭租約），並應由被告交付

01 押租金20,000元（下稱系爭押租金）予原告。110年6月14日  
02 後，因兩造合意延續系爭租約，故由被告依上開條件繼續繳  
03 納租金，但未從新簽訂書面租賃契約。然而，被告自112年9  
04 月份起即未繳納租金，系爭押租金已分別用於抵充112年9月  
05 份及10月份之租金各10,000元，無任何餘額可繼續抵充或返  
06 還被告，被告尚積欠原告112年11月份起至113年4月份止，  
07 共6個月之租金60,000元（計算式： $10,000 \times 6 = 60,000$ ）。  
08 原告於113年4月1日以存證信函（下稱系爭存證信函）催告  
09 被告於該函送達之5日內繳納租金，否則將終止系爭租約，  
10 而該函已於同年月24日送達被告，被告卻迄未繳納積欠之租  
11 金，故系爭租約於同年月29日已經終止。詎系爭租約終止  
12 後，被告並未將系爭房屋騰空遷讓返還給原告，反而繼續占  
13 用系爭房屋，原告自得向被告請求騰空遷讓返還系爭房屋，  
14 繳納積欠之租金以及相當於每月租金之不當得利。爰依系爭  
15 租約及不當得利等法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：  
16 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原  
17 告60,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按  
18 週年利率5%計算之利息。(三)被告應自113年4月15日起至騰空  
19 遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告10,000元。  
20 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或  
22 陳述。

23 四、本院之判斷：

24 (一)騰空遷讓返還系爭房屋部分：

- 25 1. 按被告積欠租金達1個月時，視同被告放棄承租，原告得逕  
26 行收回房屋，系爭租約第4條第1項後段已明文約定。次按法  
27 律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，民法第71條前段  
28 定有明文。再按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提  
29 前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：……二、承  
30 租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告  
31 仍拒繳，租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第

01 10條第1項第2款定有明文。

02 2. 經查，原告主張被告以系爭押租金抵充112年9月份及10月份  
03 之租金各10,000元後，仍積欠112年11月份起至113年4月份  
04 止共6個月之租金60,000元，經原告以系爭存證信函催告並  
05 終止系爭租約後，仍持續占有系爭房屋之事實，有系爭租約  
06 1份、系爭存證信函暨回執聯各1份、高雄市稅捐稽徵處112  
07 年房屋稅轉帳繳納通知、房屋稅籍證明書及113年課稅明細  
08 表各1份、系爭房屋建物登記第一類謄本1份在卷可證（見本  
09 院卷第11至28頁、第53至55頁、第63頁）。而被告經合法通  
10 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
11 述，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用第  
12 1項前段規定，視同自認，堪以認定。

13 3. 本件原告雖主張應依系爭租約第4條第1項後段終止系爭租  
14 約，惟該條竟約定被告積欠租金達1個月時，視同被告放棄  
15 承租，此約定顯然較規定出租人須於承租人遲付租金或費  
16 用，達2個月之租額，始得提前終止租賃契約之租賃條例第1  
17 0條第1項第2款，不利於承租人。又租賃條例制定之本旨，  
18 包含維護人民之居住權，故該條例第10條第1項第2款，性質  
19 上屬於保護承租人之強制規定，原告自不得於系爭租約，約  
20 定更不利承租人之內容，是系爭租約第4條第1項後段之約  
21 定，依民法第71條前段，應屬無效，本件自應回歸適用租賃  
22 條例第10條第1項第2款之規定。而原告已積欠共6個月之租  
23 金60,000元，且經原告以系爭存證信函催告後仍未繳納乙  
24 節，既經本院認定如前，則原告依租賃條例第10條第1項第2  
25 款，自得提前終止系爭租約，並請求被告騰空遷讓返還系爭  
26 房屋。

27 (二)繳納積欠之租金60,000元部分：

28 1. 按每月租金10,000元（含管理費），被告應於每月15日前支  
29 付，每次應繳納1個月；被告如有積欠租金……時，該積欠  
30 租金……原告得由保證金優先扣抵之，系爭租約第4條第1項  
31 前段、第8條第3項分別定有明文。

01 2. 經查，被告以系爭押租金抵充租金後，仍積欠租金60,000元  
02 之事實，既經本院認定如前，則原告此部分之請求，應有理  
03 由。

04 (三)按月給付10,000元部分：

05 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
06 益，民法第179條前段定有明文。

07 2. 被告自系爭租約終止後，仍持續占有系爭房屋之事實，既經  
08 本院認定如前，則被告即因無系爭房屋之占有權源，而應就  
09 繼續占用之期間，給付原告相當於租金之不當得利甚明。然  
10 而，系爭租約之租金繳納期間為每月15日前，且兩造間首次  
11 收取租金日期為109年6月11日，並註明所屬日期為109年6月  
12 15日起至同年7月14日止（見本院卷第16頁），可見系爭租  
13 約係採取於每月15日前，預收當月15日起至次月14日止之租  
14 金。從而，被告自113年4月15日起至同年5月14日之期間使  
15 用系爭房屋之利益，已包含在原告所請求之113年4月份租金  
16 中，原告自不得以相當於租金之不當得利方式，向被告重複  
17 請求，故被告應自113年5月15日起，才應按月給付原告10,0  
18 00元之相當於租金之不當得利。

19 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利等法律關係，請求被  
20 告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，給付原告60,000元，及  
21 自起訴狀繕本送達之翌日即113年7月4日（見本院卷第57  
22 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年5  
23 月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付  
24 原告10,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則  
25 無理由，應予駁回。

26 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部  
27 分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就原告  
28 勝訴部分，依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項、第  
29 392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執  
30 行。原告雖聲明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅促使本  
31 院依職權發動，無庸為准駁之諭知。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

02 本件訴訟費用額為裁判費21,889元，確定如主文第四項所示  
03 之金額，又本件原告經駁回之部分甚微，爰命被告負擔全部  
04 訴訟費用，並加計按法定利率計算之利息。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

06 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

12 書記官 郭力瑋