

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第945號

原告 王佩柔

訴訟代理人 陳瑾瑜律師

被告 黃勇宗

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應將坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地上之同段000建號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○段000號）騰空並返還原告。

貳、被告應給付原告新臺幣36,000元，暨自民國112年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

參、被告應自民國112年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

肆、被告應自民國112年9月8日起至遷讓房屋止，按日給付原告新臺幣2,000元。

伍、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、被告受合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、原告於民國（下同）111年4月19日，將名下坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○段000號，下稱系爭房屋；原證一）之租賃事宜，委任代理人即訴外人施啟堂出租與承租人即被告，並簽訂租賃契約（下稱系爭契約），租期自111年4月19日至115年7月31日止，租金為每月新臺幣（下同）6,000元、每月19日前支付，此有雙方所簽訂經臺灣彰化地方法院所屬民間公證人彰化聯合事務所公證之

01 111年彰院公軒字第0302號公證書可稽（原證二），自堪
02 信為真實。

03 二、被告自承租後，一再對於租金支付之時程拖延，每每拖延
04 約兩個月始肯支付租金，此有112年4月21日催告被告繳納
05 112年2至4月份租金之福興郵局14號存證信函（原證三）
06 可證，雖被告事後於112年5月8日緊急匯入112年2至4月份
07 租金一萬八千元（原證四），惟由此可知被告拖欠租金屬
08 常態。

09 三、詎料，被告遲至112年7月21日，仍不願支付112年5至6月
10 份之租金，原告代理人即訴外人施啟堂曾以112年7月21日
11 福興郵局32號存證信函（原證五），催告被告應於函到三
12 日內匯入所欠租金，經被告於112年7月24日收受。嗣被告
13 雖曾於112年7月以訊息表示將會於112年8月15日前，將所
14 積欠房租全部匯給原告（原證四），惟原告至112年8月15
15 日仍未獲被告之匯款，始以112年8月16日福興郵局第34號
16 存證信函，依系爭契約第七條第2項第(1)款約定，終止與
17 被告間之租賃關係（原證六），故雙方間之租賃關係業於
18 112年8月18日消滅，依法被告即無再繼續占有系爭房屋之
19 正當合法權源甚明。又系爭房屋原告同意被告轉租。

20 四、本件兩造間之租賃關係，業已終止而消滅，足見被告對系
21 爭房屋已無合法占有權源，係屬無權占有，被告自應將系
22 爭房屋回復原狀而返還原告，故原告自得依系爭契約第九
23 條第1項、第四條第4項之約定，以及民法第455條、767條
24 第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓並返還原告
25 （原證七），足見原告所為之訴之聲明第一項請求於法
26 應屬有據。

27 五、兩造間之租賃關係業於112年8月18日因終止而消滅，已如
28 前述，被告迄今未清償所積欠之112年5至7月份租金外，
29 因被告仍繼續占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得
30 利，違反系爭契約第六條第1、2項之約定，依民法第179
31 條規定及系爭契約第六條第1、2項，原告得向被告請求之

項目及金額如下：

(一)被告所欠租金18,000元、違反系爭契約第4條而應支付之違約金12,000元，共計36,000元：

被告於租賃關係消滅前，尚積欠原告112年5至8月份合計四個月租金共24,000元，原告自可依租賃關係請求被告清償尚欠之租金24,000元。又被告違反系爭契約第四條約定，應依系爭契約第六條第2項約定，支付違約金12,000元。以上，原告得向被告請求之金額合計36,000元。

(二)被告繼續占有系爭房屋所受有相當於每月6,000元租金之不當得利：

1.被告自租賃關係消滅後仍繼續占有系爭房屋，而受有相當於租金之不當得利，原告得依民法第179條規定及系爭契約第六條第1項約定，請求被告給付相當於每月租金6,000元之不當得利，迄至被告返還系爭房屋為止。

2.至請求之日，因112年8月份租金屬租賃關係消滅前應付之租金，係屬尚欠租金，已於前開為請求，故針對租賃關係消滅後繼續占有房屋之不當得利，則應自112年9月1日起算，按每月原本租金金額，即每月6,000元計算至被告返還系爭房屋為止。

(三)被告經催告後仍不依約交還房屋之每日懲罰性違約金2,000元被告收受原告終止租約後，迄今仍未遷讓返還系爭房屋，如被告仍不自動履行者，則原告即可依系爭契約第六條第1項後段之約定，自被告收受起訴狀送達翌日起，請求被告應按日給付懲罰性違約金2,000元，至被告返還系爭房屋為止。

六、原告聲明：

(一)被告應將坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地上之同段000建號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○段000號）騰空並返還原告。

(二)被告應給付原告新臺幣36,000元，暨自起訴狀送達翌日即112年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之

01 利息。

02 (三)被告應自民國112年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付
03 原告新臺幣6,000元。

04 (四)被告應自起訴狀送達翌日即112年9月8日起至遷讓房屋日
05 止，按日給付原告新臺幣2,000元。

06 (五)訴訟費用由被告負擔。

07 參、前到庭之被告答辯：

08 系爭房屋已轉租，故係交由訴外人管理、支付租金，被告向
09 來均俟收受催繳單始繳納租金，況被告已花費相當之金錢裝
10 潢系爭房屋，不可能僅為了六千元不支付租金。

11 肆、兩造不爭執事項：

12 一、兩造於111年4月19日對坐落於彰化縣○○鎮○○段000地
13 號土地上之同段000建號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮
14 ○○路○段000號）簽訂租賃契約。

15 二、被告租金之給付遲延。

16 伍、兩造爭執事項：

17 原告是否得請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求給付租金及
18 違約金？

19 陸、本院之判斷：

20 一、原告主張：(一)、原告於111年4月19日，將名下坐落於彰化
21 縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門
22 牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○段000號）之租賃事宜，
23 委任代理人即訴外人施啟堂出租與承租人即被告，並簽訂
24 系爭契約，租期自111年4月19日至115年7月31日止，租金
25 為每月新臺幣6,000元、每月19日前支付，此有雙方所簽
26 訂經臺灣彰化地方法院所屬民間公證人彰化聯合事務所公
27 證之111年彰院公軒字第0302號公證書可稽（原證二），
28 自堪信為真實。(二)、被告自承租後，一再對於租金支付之
29 時程拖延，每每拖延約兩個月始肯支付租金，此有112年4
30 月21日催告被告繳納112年2至4月份租金之福興郵局14號
31 存證信函（原證三）可證，雖被告事後於112年5月8日緊

01 急匯入112年2至4月份租金一萬八千元（原證四），惟由
02 此可知被告拖欠租金屬常態。(三)、詎料，被告遲至112年7
03 月21日，仍不願支付112年5至6月份之租金，原告代理人
04 即訴外人施啟堂曾以112年7月21日福興郵局32號存證信函
05 （原證五），催告被告應於函到三日內匯入所欠租金，經
06 被告於112年7月24日收受。嗣被告雖曾於112年7月以訊息
07 表示將會於112年8月15日前，將所積欠房租全部匯給原告
08 （原證四），惟原告至112年8月15日仍未獲被告之匯款，
09 始以112年8月16日福興郵局第34號存證信函，依系爭契約
10 第七條第2項第(1)款約定，終止與被告間之租賃關係（原
11 證六），故雙方間之租賃關係業於112年8月18日消滅，依
12 法被告即無再繼續占有系爭房屋之正當合法權源甚明。

13 二、本件兩造間之租賃關係，業已終止而消滅，足見被告對系
14 爭房屋已無合法占有權源，係屬無權占有，被告自應將系
15 爭房屋回復原狀而返還原告，故原告自得依系爭契約第九
16 條第1項、第四條第4項之約定，以及民法第455條、767條
17 第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓並返還原告，
18 足見原告所為之訴之聲明第一項請求於法應屬有據。

19 三、原告復主張：(一)被告所欠租金18,000元、違反系爭契約
20 第4條而應支付之違約金12,000元，共計36,000元：被告
21 於租賃關係消滅前，尚積欠原告112年5至8月份合計四個
22 月租金共24,000元，原告自可依租賃關係請求被告清償尚
23 欠之租金24,000元。又被告違反系爭契約第四條約定，應
24 依系爭契約第六條第2項約定，支付違約金12,000元。以
25 上，原告得向被告請求之金額合計36,000元。(二)被告繼續
26 占有系爭房屋所受有相當於每月6,000元租金之不當得
27 利：

28 1.被告自租賃關係消滅後仍繼續占有系爭房屋，而受有相當
29 於租金之不當得利，原告得依民法第179條規定及系爭契
30 約第六條第1項約定，請求被告給付相當於每月租金6,000
31 元之不當得利，迄至被告返還系爭房屋為止。

01 2.至請求之日，因112年8月份租金屬租賃關係消滅前應付之
02 租金，係屬尚欠租金，已於前開為請求，故針對租賃關係
03 消滅後繼續占有房屋之不當得利，則應自112年9月1日起
04 算，按每月原本租金金額，即每月6,000元計算至被告返
05 還系爭房屋為止。(三)被告經催告後仍不依約交還房屋之每
06 日懲罰性違約金2,000元被告收受原告終止租約後，迄今
07 仍未遷讓返還系爭房屋，如被告仍不自動履行者，則原告
08 即可依系爭契約第六條第1項後段之約定，自被告收受起
09 訴狀送達翌日起，請求被告應按日給付懲罰性違約金2,00
10 0元，至被告返還系爭房屋為止。

11 四、按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
12 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
13 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
14 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
15 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
16 約。」民法第440條第1項、第2項定有明文。又「所有人對
17 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其
18 所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求
19 防止之。」民法第767條第1項定有明文。本件被告向原告承
20 租系爭房屋，因未按期繳納租金達二期以上，經原告催告給
21 付，被告遲未給付，原告依法終止租賃契約，於法有據。又
22 系爭租約業已終止，被告對系爭房屋已無占有權限，被告自
23 應將系爭房屋回復原狀返還原告，原告基於上開民法第767
24 條第1項規定之所有權人物上請求權之法律關係，請求被告
25 將之房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

26 五、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
28 第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
29 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
30 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
31 以請求人所受損害若干為準，又無權占有他人土地，可能獲

得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）；又無權使用他人土地者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。經查：（一）被告向原告承租前述之房屋，其租約業已終止，被告占有使用系爭房屋原有之法律原因不復存在，其占有即欠缺法律依據，屬無權占有，已如前述，被告占用系爭房屋自受有相當租金之不當利益，而系爭房屋為原告所有，原告請求被告應返還無權占用系爭房屋之利益，於法有據。（二）被告於111年4月19日向原告承租系爭房屋，其約定每月租金6,000元，為兩造所不爭執；被告於租約終止後仍占有租賃物，已造成原告受有相當於租金之損失，被告因而獲有相當於租金之利益，原告主張被告無權占用期間（自112年9月1日起，至返還前述系爭房屋之日止），每月應返還之不當得利數額以6,000元核算，應屬適當。原告主張被告應自112年9月1日起，至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告6,000元，於法有據。另請求已積欠之金36,000元及按日給付違約金2,000元亦為有理由。又民法第443條即規定，原則上未得出租人的承諾，不得將租賃物轉租；例外為房屋租賃時，除出租人有反對的約定外，承租人得將房屋一部轉租，本件原告同意被告轉租，依民法第941條規定原告為間接占有人，仍可為上開請求。

六、前到庭之被告曾到庭辯稱：其裝潢系爭房屋，有一定支出，不可能欠租云云，惟被告之清償抗辯業為原告所否認，而被告就其有繳納租金之事實，復未能舉任何證據以資佐證。

七、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定之所有權人物上請求權之法律關係，請求被告應將原告所有如主文第一項所示之房屋騰空遷讓返還原告；及依民法第179條不當得利法律關係規定，請求被告自112年9月1日起，至遷讓交還如主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告6,000元；及依租金給付請求權請求被告給付原告36,000元及自起訴狀繕本送

達被告之翌日（即112年9月8日）起，至清償日止，按週年
利率百分之五計算之利息，又自起訴狀送達翌日即112年9月
8日起至遷讓房屋日止，按日給付原告新臺幣2,000元均有理
由，應予准許，爰判決如主文第一、二、三、四項所示。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第四庭 法 官 李言孫

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 廖涵萱