

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第110號

原告 黃雅芬

被告 張玉蕊

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000巷00號之房屋全部騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣5萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣242,666元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣728,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告；被告應給付原告新臺幣（下同）1萬元，及自民國112年9月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告1萬元；被告給付居住期間之水電費；原告願供擔保，請准宣告假執行；訴訟費用由被告負擔」（見員補字卷第11頁）。嗣經原告數度追加、變更訴之聲明，於民國113年2月16日本院言詞辯論期日更正聲明如下開原告訴之聲明所示（見本院卷第176、185頁）。經核原告所為前開訴之變更及追加，與原起訴聲明均係基於兩造就系爭房屋之租賃契約關係衍生爭議之同一基礎事實，其主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一

或關聯，得期待於在同一程序加以解決，避免重複審理，且原告起訴時主張之事實理由及提出之證據資料，於追加之訴可以流用，亦無礙於被告防禦及訴訟終結，即與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張略以：緣門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000巷00號之系爭房屋為原告所有，兩造於民國111年12月18日簽立租賃契約書，約定由原告出租系爭房屋予被告、租期為自111年12月18日至113年12月19日止、每月租金1萬元、水電費均由承租人負擔。詎被告於111年12月22日轉帳押金10,000元、112年1月31日轉帳1月份租金10,000元、112年4月12日轉帳2、3月份租金20,000元、112年5月10日轉帳4月份租金10,000元後，即未按期繳納租金。原告乃於112年7月31日以員林郵局000397號存證信函通知被告應於112年8月11日前繳清積欠租金，逾期則終止租約，被告應於112年9月10日騰空返還房屋予原告（見本院卷第132頁）。再於112年8月14日、9月7日以存證信函為同一表示（見本院卷第133至140頁）。前開通知到達被告後，被告雖然於112年9月9日轉帳積欠之5、6、7月份租金合計30,000元，然已逾原告所定之期限，且被告此後均未再給付租金或使用費，已積欠112年8至12月、113年1月共計6月租金，扣除押金10,000元後，仍積欠租金50,000元。則原告於112年7月31日以存證信函通知被告限期繳清租金否則終止租約，然被告並未依旨履行，是兩造間系爭租約已於112年9月10日終止。至於被告固於112年9月9日度轉帳5、6、7月租金合計30,000元予原告，惟此僅係補繳積欠租金，仍無礙於系爭租約於112年9月10日終止。又若鈞院認為租賃契約並未按存證信函終止，主張以起訴狀繕本送達被告作為終止租約之意思表示。職是，系爭租約已經原告合法終止，然被告仍持續占用系爭房屋，為無權占用，為此爰依民法第767條第1項規定請求被告遷讓房屋。又被告積欠房租迄未清償，依約仍應清償租金債務，且被告

01 持續占用房屋，衡情獲得相當於租金之利益，致使原告受有
02 損害，為此，爰依系爭租約及不當得利法律關係，一併請求
03 被告給付積欠之租金及租約終止後迨至113年1月相當於租金
04 之不當得利合計5萬元。另外原告訴狀誤載請求返還土地，
05 原告真意僅請求返還房屋。並聲明：(1)被告應將門牌號碼彰
06 化縣○○市○○路○段000巷00號房屋騰空返還予原告；(2)
07 被告應給付原告5萬元；(3)訴訟費用由被告負擔；(4)原告願
08 供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：伊有錢就會給原告；伊去年9月有交租金，是在
10 存證信函所定期限後才交的，之後就沒有交租金，但是今年
11 過年前有再給原告1萬元。伊希望原告能寬限時間，伊會在3
12 月前清償積欠之租金等語置辯。

13 三、得心證之理由

14 (一)系爭租約已終止，被告應騰空遷讓返還系爭房屋。

15 1. 按民法第440條第1項規定，承租人租金支付有遲延者，出租
16 人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限
17 內不為支付，出租人得終止契約。另系爭租約第4條約定：
18 承租人每月租金為1萬元，並於每月20日前支付；第15條第1
19 項約定；遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相
20 當期限催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約。原
21 告主張被告未依約繳付112年5、6、7月之租金，經原告分別
22 於同年7月12日、31日以簡訊及存證信函通知被告限期於同
23 年8月11日繳付，如仍未繳納將終止租約，被告收受上開通
24 知後，仍未遵期繳付上開租金，原告復於同年8月14日、22
25 日寄發存證信函通知被告於同年9月10日終止租約並經被告
26 收受，上情有簡訊截圖、存證信函及回執等在卷可佐（見員
27 補卷第61至99頁），且為被告所不爭執（見本院卷第178
28 頁），可堪信為真實。是被告遲付租金總額已達2月以上，
29 原告依系爭租約及民法第440條第2項規定，以存證信函向被
30 告表示於112年9月10日終止系爭租約，應屬有據。

31 2. 次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還

01 之，民法第767條第1項前段亦有明定。原告終止系爭租約既
02 屬有據，系爭租約於112年9月10日終止後，被告占有使用系
03 爭房屋，已無正當權源，為無權占有，原告依前開規定，請
04 求被告騰空返還系爭房屋，自屬有據。

05 (二)原告請求被告給付5萬元有理由。

06 查被告於112年9月9日轉帳繳付同年5、6、7月之租金，為兩
07 造所不爭執。被告另辯稱斯時起至113年2月16日前一周之
08 間，均未再繳付租金，然113年2月16日前約1周內，有由其
09 子匯款1萬元之租金等語，然並未提出證據以實其說，自難
10 採信。則被告尚積欠112年8月至9月10日終止租約前之租
11 金。另被告自112年9月11日起，即無使用收益系爭房屋之合
12 法權源，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，故原告依民
13 法第179條規定，請求被告給付不當得利，核屬有據。則本
14 院審酌兩造系爭租約於終止前之租金為每月1萬元，則被告
15 自112年9月11日起無權繼續占有系爭房屋，受有相當免繳租
16 金之利益即1萬元等情狀，認為被告應返還占有系爭房屋之
17 利益即受有免繳租金之利益以1萬元為適當。而原告於本案
18 係請求112年8月20日至9月10日間終止租約前之租金，及終
19 止租約後至113年1月相當於租金之不當得利，合計共6萬
20 元，再扣除押租金1萬元，共計請求被告給付5萬元，為有理
21 由，應予准許。

22 四、綜上所述，被告積欠租金達2個月以上租額，經原告為終止
23 租約之意思表示，堪認系爭租約業已合法終止。原告依系爭
24 租約、民法第767條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房
25 屋予原告，並給付租金及相當於租金之不當得利共5萬元，
26 均於法有據，應予准許。

27 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
28 之擔保金額，予以准許；並依民事訴訟法第392條第2項規
29 定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保後得免假
30 執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，併此敘明。

七、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
民事第一庭 法 官 范馨元

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 卓千鈴