

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第30號

原告 許維修

訴訟代理人 許聰敏

被告 賽樂有限公司

法定代理人 鄒伊忠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月11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000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新台幣22,000元及自民國113年6月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國113年7月5日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣22,000元，及其中新台幣110,000元自民國114年1月24日起，其餘部分則自各期應給付之日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之73，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣108,767元供擔保後得假執行。但如被告以新台幣326,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣7,333元供擔保後得假執行。但如被告以新台幣22,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告各以新台幣7,333元供擔保後得假執行。但如被告就各到期部分以新台幣22,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、被告未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各
04 款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 二、原告起訴主張：

06 (一) 聲明求為判決：(1)被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路
07 000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(2)被告
08 應給付原告新台幣（下同）88,000元，並自民國（下同）
09 113年4月4日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告22,000
10 元，及迄清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)
11 原告願供擔保，請准宣告假執行；(4)訴訟費用由被告負
12 擔。

13 (二) 系爭房屋為原告所有，兩造前於112年7月5日簽訂房屋租
14 賃契約書，約定由原告出租系爭房屋予被告，租期自112
15 年7月5日至113年7月4日止，租金每月22,000元，於每月5
16 日前繳納，詎料被告僅繳納租金至113年3月及押租金44,0
17 00元，其餘房租均未付，直至113年7月29日被告已遲付租
18 金達4月（4至7月），扣除押租金44,000元，仍逾期2個
19 月，原告前已以存證信函催告被告繳清租金及搬遷，並終
20 止租約，被告於租賃契約終止後，未遷讓返還房屋，屬無
21 權占有，侵害原告之所有權，爰依民法第767條之規定，
22 請求被告遷讓返還房屋；又被告自113年4至113年10月7日
23 止，未繳納租金達6月，如扣除押租金，尚欠租金88,000
24 元，依租約應負清償責任；另租約終止後，被告仍繼續使
25 用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告受有
26 相當於租金之損害，爰依不當得利之法律關係請求被告返
27 還等語。

28 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意見。

29 四、得心證之理由：

30 (一) 本件原告主張系爭房屋為原告所有，兩造前於112年7月5
31 日簽訂房屋租賃契約書，約定由原告出租系爭房屋予被

01 告，租期自112年7月5日至113年7月4日止，租金每月22,0
02 00元，於每月5日前繳納，押租金44,000元，被告僅繳納
03 租金至113年3月，自113年4月起之房租均未付，原告前曾
04 寄發存證信函予被告，系爭房屋現仍為被告占有使用中等
05 情，業據其提出建物登記第一類謄本、房屋租賃契約書、
06 存摺內頁交易明細影本、存證信函及回執影本及系爭建物
07 現況照片等件為證，被告於相當時期受合法通知，未於言
08 詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意見，依民事訴訟法第
09 280條第1項、第3項之規定，視同自認，則原告前開主
10 張，堪信為真實。

11 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
12 之；稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
13 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
14 金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；
15 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
17 第767條第1項前段、第421條第1項、第439條、第450條第
18 1項、第179條分別定有明文。押租金之主要目的在於擔保
19 承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠
20 租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵
21 充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參
22 照）。又無權占有他人房屋者，可能獲得相當於租金之利
23 益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁
24 判意旨參照）。

25 (三) 經查：

26 (1) 原告請求被告遷讓返還系爭房屋等語。如前述，原告為系
27 爭建物之所有權人；另原告主張兩造間之租約因被告遲付
28 租金達2月，由其寄發存證信函終止租約云云，惟觀其所
29 提出之存證信函，其上係記載「台端於民國112年與本人
30 簽訂房屋租賃契約，由台端承租本人所有門牌號碼為彰化
31 市○○路000號之房屋，雙方約定租賃期限自112年7月5日

01 至113年7月4日止，由台端承租壹年。今租賃期限即將屆
02 滿，本人因擬自用，致無法與台端續約，甚感抱歉，為此
03 特以本函通知台端，盼於租賃期滿依約遷讓返還房屋予本
04 人……」等語（見本院彰補字卷第27頁），足見兩造間之
05 租賃契約非如原告所主張因被告欠租而由其終止，而係因
06 租期屆滿而於113年7月4日消滅，但既兩造間之租賃關係
07 已消滅，被告仍占用系爭房屋即屬無權占有，則原告依民
08 法第767條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有
09 據。

10 (2)原告復請求被告給付113年4月起至113年10月7日積欠之租
11 金88,000元。查被告自113年4月起即未給付租金，又如前
12 述，兩造間之租賃契約係因租期屆滿而於113年7月4日消
13 滅，復依原告所提收租之存摺內頁交易明細，本件租約是
14 於112年7月5日第一次收取租金，可知最後一期租金，被
15 告應於113年6月5日前給付，則至本件租賃契約消滅時，
16 被告僅積欠113年4至6月應給付共3個月之租金；又本件租
17 約有押租金44,000元，依前開說明，該押租金於租賃關係
18 消滅後，發生當然抵充之效力，故本件被告尚應給付原告
19 之租金為22,000元（計算式：22,000元×3-44,000元=22,0
20 00元），原告逾此部分之主張即屬無據。

21 (3)原告又請求被告自113年4月4日起至遷讓房屋之日止，按
22 月給付原告22,000元相當於租金之不當得利。如前述，兩
23 造間之租賃契約係於113年7月4日因租期屆滿消滅，則兩
24 造自113年7月5日起始無租賃關係，而被告自斯時起迄今
25 未搬離系爭房屋，屬無權占有，而無法律上原因受有相當
26 於租金之利益，同時致使原告因不能使用系爭房屋受有相
27 當於租金之損害，原告自得請求被告返還此部分之利益；
28 本院復審酌兩造間就系爭房屋約定之租金為按月22,000
29 元，以此作為被告無權占用系爭房屋所受之利益，應屬合
30 理。是以，原告依不當得利之法律關係，請求被告自113
31 年7月5日起至遷讓騰空返還系爭房屋之日止，按月給付2

01 2,000元之相當於租金之不當得利，乃屬有據，原告逾此
02 部分之主張，則無理由。

03 (四) 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
04 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
05 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
06 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
07 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
08 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
09 計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
10 無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1
11 項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。
12 本件原告就本件支付金錢之請求併主張遲延利息。經查，
13 本件原告請求租金之部分，經抵充後，被告尚應給付一個
14 月之租金，被告本應於113年6月5日給付最後一期之租
15 金，則依前開規定，被告自期限屆滿時即113年6月6日起
16 負遲延責任；又原告主張不當得利部分，給付並無確定期
17 限，被告經送達書狀後，迄未給付，則就本件訴狀送達前
18 已到期（113年8月至114年1月共5月，即110,000元）之部
19 分，應自起訴狀繕本送達翌日（114年1月24日，見本院訴
20 字卷第23至25頁送達證書）起，其餘金額則自各到期日
21 起，負遲延責任。則原告就租金請求22,000元部分，並請
22 求自113年6月6日起至清償日止，就相當於不當得利之請
23 求，其中110,000元自114年1月24日起算，其餘不當得利
24 則自各到期日起，均至清償日止，按年息百分之5之法定
25 利息，為有理由。原告逾此部分之主張，亦屬無據。

26 五、從而，原告依民法第767條之規定請求被告遷讓返還系爭房
27 屋；依租賃契約之法律關係，請求被告給付22,000元及自11
28 3年6月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；依不
29 當得利之法律關係，請求被告自113年7月5日起至遷讓系爭
30 房屋之日止，按月給付原告22,000元，及其中154,000元自
31 民國114年1月24日起，其餘部分則自各期應給付之日起，均

01 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，
02 應予准許。原告逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

03 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核其勝訴部分合於法
04 律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，併依職權宣告
05 被告免為假執行預供擔保之金額。原告敗訴部分，其假執行
06 之聲請即失所附麗，此部分假執行之聲請，應予以駁回。

07 七、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法
08 第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2
09 項，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

11 民事第四庭法官 謝仁棠

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

16 書記官 余思瑩