

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第443號

原告 華煒資產開發有限公司

法定代理人 鄭仲凱

訴訟代理人 林更穎律師

被告 陳慶豐（更名前：陳永澤）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷00○00號4樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣3萬4,000元，及自民國112年7月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年6月8日起至騰空遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣1萬6,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣13萬7,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣3萬4,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項就已到期部分得假執行，但被告如按月以新臺幣1萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年6月8日簽訂房屋租賃契約書（下稱租賃契約），約定由原告將所有之門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷00○00號4樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，且租期為111年6月8日起至112年6月7日止，每月

01 租金為新臺幣（下同）8,000元，並應於每月11日以前給
02 付，而若被告於租賃期滿不交還系爭房屋，則應支付按租金
03 1倍計算之違約金8,000元。詎被告於112年2月起即未繳納足
04 額租金給原告，迨至112年6月7日租期期滿仍積欠原告租金3
05 萬4,000元未清償，且被告於租期期滿後迄今仍繼續占有使
06 用系爭房屋，並未將系爭房屋騰空交還給原告，導致原告受
07 有相當於租金8,000元之損害。因此，原告依民法第439條、
08 第455條前段、第179條、第181條但書之規定、租賃契約第6
09 條第2項之約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，清償積
10 欠之租金3萬4,000元，及按月給付自租賃契約屆至之翌日即
11 112年6月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租
12 金之不當得利8,000元與違約金8,000元等合計1萬6,000元等
13 語，並聲明：如主文第一至三項所示；願供擔保，請准宣告
14 假執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
16 述。

17 三、得心證之理由：

18 （一）原告主張之上開事實，有租賃契約、建物登記謄本、LINE
19 對話紀錄在卷可稽（見本院卷第17至20、29、49、50
20 頁），而已於相當時期受合法通知之未到庭被告亦未提出
21 書狀爭執，則依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項
22 前段、第1項前段之規定，應視同自認，故堪認原告所主
23 張之上開事實為真正。

24 （二）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
25 條前段定有明文。依前所述，被告於租賃契約屆至後仍未
26 自系爭房屋遷離，並繼續占有使用系爭房屋，自屬已無合
27 法占用系爭房屋之正當權源，故原告依民法第455條前段
28 之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據。

29 （三）按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
30 有明文。被告自112年2月起至112年6月7日仍積欠租金共
31 計3萬4,000元未給付一節，已如前述，則原告依上開規

01 定，請求被告給付租金3萬4,000元，為有理由。

02 (四) 按乙方(按：即被告，下同)於租賃期滿不交還房屋，自
03 租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租1倍計算之違約
04 金，租賃契約第6條第2項定有明文。被告於兩造之租賃關
05 係因屆期而消滅後迄今仍占有使用系爭房屋一節，業經本
06 院認定如上，則原告依前揭約定，請求被告自112年6月8
07 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付違約金8,
08 000元，應屬有據。

09 (五) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
11 第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人房屋，
12 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害
13 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益(最高
14 法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意
15 旨參照)。依前所述，兩造間之租賃關係已消滅，則被告
16 自租賃契約於112年6月8日消滅起，已無占有使用系爭房
17 屋之法律上原因，並致原告受有無法使用系爭房屋之損
18 害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋而獲得
19 相當於租金之利益；又被告既依租賃契約承租系爭房屋之
20 每月租金為8,000元，則原告請求被告自112年6月8日起至
21 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不
22 當得利8,000元，同屬有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第439條、第455條前段、第179條、
24 第181條但書之規定、租賃契約第6條第2項之約定，請求被
25 告騰空遷讓返還系爭房屋，給付3萬4,000元及自起訴狀繕本
26 送達翌日即112年7月13日(見本院卷第39頁)起至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，與自112年6
28 月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬6,00
29 0元(即：相當於租金之不當得利8,000元+違約金8,000元
30 =1萬6,000元)，為有理由，應予准許。

31 五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，所命給付之價額合計未

01 逾50萬元，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第
02 5款之規定，依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第436條第
03 2項、第392條第2項之規定，依職權酌定相當擔保金額，宣
04 告被告預供擔保，得免為假執行。又原告就其勝訴部分雖陳
05 明願供擔保請准宣告假執行，然此僅是促使本院職權之發
06 動，故毋庸為准駁之諭，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
09 彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴，並應於判
12 決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
13 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
15 書記官 陳火典