

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度彰簡字第683號

原 告 陳進華
訴訟代理人 陳進忠
被 告 許顯裕

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000巷0號2樓房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣125,000元。
- 三、被告應自民國113年9月29日起，至返還前項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。
- 四、訴訟費用新臺幣4,520元由被告負擔。被告應給付原告新臺幣4,520元及自本判決確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣294,700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125,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣25,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造於民國102年1月5日簽訂房屋租賃契約，約定由原告將其所有之門牌號碼：彰化縣○○市○○路○段000巷0號建物之2樓（下稱系爭房屋）出租予被告做店本面經營早餐店使用，租賃期間為自102年1月5日起至105年1月4日

01 止，租金每月新臺幣（下同）25,000元。嗣租賃期限滿後，
02 被告仍就系爭房屋為使用收益，並有繳納租金給原告，且原
03 告亦未表示反對之意思，視為以不定期限繼續契約（下稱系
04 爭租約）。詎被告僅繳納租金至112年10月止，自112年11月
05 起未再繳付租金給原告，是被告自112年11月至113年7月，
06 已積欠8個月租金未付（計算式：25,000元x8月=200,000
07 元），爰以起訴狀送達被告，作為催告被告於起訴狀送達翌
08 日起1個月內給付積欠之租金，若逾期未給付則同時為終止
09 租約之意思表示。又本件原告所收押租金為75,000元，經扣
10 除押租金後，被告尚積欠原告租金125,000元（計算式：20
11 0,000元-75,000元=125,000元），爰依民法第767條第1項前
12 段、第455條、第179條之規定，請求被告遷讓房屋，並請求
13 被告給付上開所欠租金及按月給付相當於租金之不當得利等
14 語，並聲明：(一)如主文第1至3項所示；(二)願供擔保請准宣告
15 假執行。

16 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何爭執或陳
17 述。

18 四、本院之判斷：

19 (一)原告主張之上述事實，業據其建物登記第一類謄本（建號全
20 部）、房屋租賃契約書、房屋現況照片（本院補字卷第17、
21 21-29頁；本院簡字卷第55頁）。又被告已於相當時期受合
22 法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭
23 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同
24 條第1項前段之規定，視同自認，堪認原告上開主張之事實
25 為真實。

26 (二)被告迄仍積欠原告有關係爭房屋自112年11月至113年7月，
27 共計200,000元之租金未償，扣除押租金75,000元後，被告
28 仍積欠原告則原告125,000元租金未償，是原告請求被告給
29 付積欠之租金125,000元，自屬有據。

30 (三)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
31 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

01 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
02 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
03 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
04 民法第440條第1、2項分別定有明文。次按出租人非因承租
05 人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時，不得
06 收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。土地法為民法之
07 特別法，則就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應
08 以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，而不適用民法第
09 440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。又押租
10 金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消
11 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
12 租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生
13 返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決要
14 旨參照）。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有
15 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
16 455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。租約終止
17 後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物
18 外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作
19 用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75
20 年台上字第801號裁判參照）。

21 (四)經查，本件屬不定期租賃契約，被告與原告於訂約時曾交付
22 押租金75,000元，業經原告自承在卷，被告自112年11月起
23 即未按期繳納租金，至原告於113年7月29日提起本件訴訟
24 止，其所積欠租金，顯已逾2期以上之金額未清償；原告以
25 本件起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表示，而起
26 訴狀繕本送達生效之日為113年9月28日，此有本院送達證書
27 在卷可佐（本院簡字卷第25頁），該時被告所積欠租金，經抵
28 充被告前交付75,000元押租金後，顯已逾2期以上之金額，
29 是系爭租約亦於同日發生終止效力，被告即已失去使用收益
30 系爭房屋之權利，自負有返還系爭房屋之義務。是原告請求
31 被告返還系爭房屋，即屬有據。

01 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。又按無權占有他人之土
03 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
04 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
05 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
06 旨參照）。查原告已於113年9月28日終止系爭租約，業如上
07 述，則被告於租賃關係終止後，仍拒不遷讓並繼續使用系爭
08 房屋，即屬無法律上之原因而受利益，參以系爭房屋每月租
09 金為25,000元，堪認此金額為被告使用系爭租賃物每月所受
10 之利益，並為原告所受無法使用收益之損害。是原告請求被
11 告自終止系爭租約翌日起即113年9月29日起至返還系爭房屋
12 之日止，按月給付相當於租金之不當利益25,000元予原告，
13 亦屬有據。

14 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、第45
15 5條及第179條之規定，請求如主文第1至3項所示，為有理
16 由，應予准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法，核與本件判
18 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

19 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
20 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
21 假執行。另原告就勝訴部分所為宣告假執行之聲請，僅在促
22 使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權
23 宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告提
24 供擔保之必要，此部分不另為准駁之諭知。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 彰化簡易庭 法 官 黃佩穎

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
02 書記官 林嘉賢