

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

114年度彰簡字第264號

原告 陳吳美煌

訴訟代理人 陳育英

被告 王少和（原名：王志文）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年6月11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○○鎮○○路00號房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣64,000元。

三、被告應自民國114年4月23日起，至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣13,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣5,660元由被告負擔新臺幣5,000元，餘由原告負擔。被告應給付原告新臺幣5,000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。

六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣349,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣64,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、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13,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255

01 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第2項前  
02 段為：被告應給付原告新臺幣（下同）64,120元（本院補字  
03 卷第11頁），嗣原告於言詞辯論期日變更聲明為：被告應給  
04 付原告64,000元（本院卷第49-50頁），此係減縮應受判決  
05 事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

06 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
07 第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
08 為判決。

## 09 貳、實體事項

10 一、原告主張：兩造於民國102年11月19日簽訂房屋租賃契約

11 （下稱系爭租約），約定由原告將其所有之門牌號碼彰化縣  
12 ○○鎮○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期  
13 3年，租賃期間自102年12月1日起至105年11月30日止，租金  
14 每月13,000元，嗣租賃期限滿後，被告仍就系爭房屋為使用  
15 收益，並有繳納租金給原告，且原告亦未表示反對之意思，  
16 視為以不定期限繼續契約。被告於113年7月1日前，已累計  
17 積欠租金12,000元，且被告自113年7月1日起即未繳租金，  
18 迄至同年12月，共積欠6個月租金78,000元（計算式：13,00  
19 0×6=78,000），合計積欠租金90,000元（計算式：12,000+  
20 78,000=90,000），扣除押租金26,000元後，被告尚積欠原  
21 告租金64,000元（計算式：90,000-26,000=64,000）。原  
22 告主張以起訴狀繕本送達翌日起作為系爭租約之終止日。爰  
23 依民法第767條第1項規定、系爭租約及不當得利之法律關  
24 係，請求被告遷讓返還房屋，並給付上開所欠租金64,000元  
25 及按月給付13,000元之相當於租金之不當得利等語。並聲  
26 明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付  
27 原告64,000元，及自114年1月1日起至遷讓系爭房屋之日  
28 止，按月給付原告13,000元。

29 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何爭執或陳  
30 述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之房屋租賃契  
02 約書、存證信函、113年房屋稅繳款書、房屋現況照片、建  
03 物及土地登記第一類謄本、地籍圖謄本為證（補字卷第15-2  
04 5、29-31、53-65頁），並經本院依職權向彰化縣地方稅務  
05 局調取系爭房屋稅籍證明書、稅籍紀錄表核閱無訛（補字卷  
06 第43-47頁）。而被告已於相當時期受合法通知，而於言詞  
07 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第  
08 436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段之規  
09 定，視同自認，堪認原告上開主張之事實為真實。

10 (二)準此，被告迄仍積欠原告系爭房屋113年7月1日之前租金12,  
11 000元，及自113年7月至113年12月止之租金78,000元，共計  
12 90,000之租金未償，經扣除押租金26,000元後，被告仍積欠  
13 原告64,000元租金未償，是原告請求被告給付積欠之租金6  
14 4,000元，自屬有據。

15 (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  
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
17 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
18 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
19 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，  
20 民法第440條第1、2項分別定有明文。次按出租人非因承租  
21 人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時，不得  
22 收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。土地法為民法之  
23 特別法，則就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應  
24 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  
25 440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。又押租  
26 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  
27 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押  
28 租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生  
29 返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決要  
30 旨參照）。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有  
31 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第

01 455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。租約終止  
02 後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物  
03 外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作  
04 用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75  
05 年台上字第801號裁判參照）。

06 (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  
07 押租金26,000元，有房屋租賃契約書在卷可稽（補字卷第17  
08 -19頁），被告自113年7月起即未按期繳納租金，迄至起訴  
09 狀繕本於114年4月21日送達被告（本院卷第29頁送達證  
10 書），該時被告所積欠租金，經抵充被告前交付26,000元押  
11 租金後，顯已逾2期以上之金額，是原告主張系爭租約於翌  
12 日發生終止效力，自屬有據。被告於斯時既已失去使用收益  
13 系爭房屋之權利，自負有返還系爭房屋之義務，準此，原告  
14 請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

15 (五)復按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其  
16 利益，民法第179條前段定有明文。又按無權占有他人之土  
17 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如  
18 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為  
19 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意  
20 旨參照）。查原告已於114年4月22日終止系爭租約，業如上  
21 述，則被告於租賃關係終止後，仍拒不遷讓並繼續使用系爭  
22 房屋，即屬無法律上之原因而受利益，參以系爭房屋每月租  
23 金為13,000元，堪認此金額為被告使用系爭房屋每月所受之  
24 利益，並為原告所受無法使用收益之損害。是原告請求被告  
25 自終止系爭租約翌日起即114年4月23日起至返還系爭房屋之  
26 日止，按月給付相當於租金之不當利益13,000元予原告，應  
27 屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定、系爭租約及不當  
29 得利之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應  
30 予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

31 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易

01 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
02 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依  
03 職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行，至原告敗訴  
04 部分，失所附麗，應予駁回。另原告就勝訴部分所為宣告假  
05 執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其  
06 拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權  
07 宣告，無再命原告提供擔保之必要，此部分不另為准駁之諭  
08 知。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

11 彰化簡易庭 法 官 黃佩穎

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（  
14 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一  
15 併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

17 書記官 林嘉賢