

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

114年度彰簡字第86號

原告 張獻卿

訴訟代理人 朱瑞麟

被告 張朝煜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000○號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000巷00號）騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣20萬元，及自民國113年12月30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113年11月6日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元，及自各期到期日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣10萬3,300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20萬元為原告預供擔保，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2萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- （一）兩造於民國111年3月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱租賃契約），約定由原告將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000○號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000巷00號，下稱系爭房屋）出租予被告，且租期為111年3月1日起至114年2月28日止，每月租金為新臺幣（下同）2萬元，並應於每月15日以前給付。詎被告於113年1月1日起即未依約給付租金，原告遂於113年10月9日以存證信函催告被告給

01 付積欠之租金，然被告並未清償，故原告於113年11月5日  
02 再以存證信函之送達終止租賃契約，而使租賃契約於000  
03 年00月0日生終止之效力。又被告於租賃契約終止後仍繼  
04 續占有使用系爭房屋，並未將系爭房屋騰空遷讓交還給原  
05 告，因此，原告依民法第767條第1項、第179條、第184條  
06 之規定、租賃契約之約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房  
07 屋，給付自113年1月1日起至113年10月31日止所積欠之租  
08 金20萬元，及自113年11月6日起至遷讓返還系爭房屋之日  
09 止，按月給付相當於租金之不當得利2萬元。

10 (二) 並聲明：

- 11 1、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 12 2、被告應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
13 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 14 3、被告應自113年11月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按  
15 月給付原告2萬元，及自各期到期日之翌日起至清償日  
16 止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 4、願供擔保，請准宣告假執行。

18 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  
19 述。

20 三、得心證之理由：

21 (一) 原告主張之上開事實，有租賃契約、建物登記謄本、郵局  
22 存證信函、掛號郵件信封在卷可稽（見本院卷第15至26、  
23 29至37、65頁），而已於相當時期受合法通知之未到庭被  
24 告亦未提出書狀爭執，則依民事訴訟法第436條第2項、第  
25 280條第3項前段、第1項前段之規定，應視同自認，故堪  
26 認原告所主張之上開事實為真正。

27 (二) 原告為系爭房屋之所有人，且租賃契約已經原告終止，而  
28 被告迄今仍占有使用系爭房屋等情，業經本院認定如上，  
29 則被告於租賃契約終止後仍未自系爭房屋遷離，並繼續占  
30 有使用系爭房屋，自屬已無合法占用系爭房屋之正當權  
31 源，而屬無權占有。因此，原告依民法第767條第1項前

01 段、中段之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還，核  
02 屬有據。

03 (三) 被告應於113年1月1日起至113年10月31日止，按月於15日  
04 前給付租金2萬元予原告，然迄今均未給付，已積欠租金  
05 共20萬元一節，已如前述，則原告依租賃契約之約定，請  
06 求被告給付自113年1月1日起至113年10月31日止所積欠之  
07 租金20萬元，為有理由。

08 (四) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
09 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法  
10 第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人房屋，  
11 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害  
12 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高  
13 法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意  
14 旨參照）。依前所述，兩造間之租賃關係已消滅，則被告  
15 自租賃契約於113年11月6日消滅起，已無占有使用系爭房  
16 屋之法律上原因，並致原告受有無法使用系爭房屋之損  
17 害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋而獲得  
18 相當於租金之利益；又被告既依租賃契約承租系爭房屋之  
19 每月租金為2萬元，則原告請求被告自113年11月6日起至  
20 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得  
21 利2萬元，同屬有據。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
23 之規定、租賃契約之約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房  
24 屋，給付20萬元及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月30日  
25 （見本院卷第55頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計  
26 算之法定遲延利息，與自113年11月6日起至遷讓返還系爭房  
27 屋之日止，按月給付2萬元及自各期到期日之翌日起至清償  
28 日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理  
29 由，應予准許。

30 五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427  
31 條第2項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事

01 訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權  
02 宣告假執行；並依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項  
03 之規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保，得  
04 免為假執行。又原告就其勝訴部分雖陳明願供擔保請准宣告  
05 假執行，然此僅是促使本院職權之發動，故毋庸為准駁之  
06 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 114 年 2 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，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按  
12 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳  
13 納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

15 書記官 張清秀