

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第702號

原告 林新智

被告 蘇嘉豪

黃暄惟

上列當事人間請遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告蘇嘉豪應將門牌號碼高雄市○○區○○路0000號房屋之一樓騰空遷讓返還原告，及將如附件一所示之招牌拆除。
- 二、被告黃暄惟應將前項房屋之二、三、四樓騰空遷讓返還原告。
- 三、被告蘇嘉豪應給付原告新臺幣3萬6,000元，及其中新臺幣1萬8,000元自民國113年2月1日起、另新臺幣1萬8,000元自民國113年3月1日起至清償日止，均按週年利率5%計算利息；暨自民國113年3月2日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬8,000元，及自各期翌月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告黃暄惟應給付原告新臺幣3萬4,000元，及其中新臺幣1萬7,000元自民國113年2月2日起、另新臺幣1萬7,000元自民國113年3月2日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息；暨自民國113年3月3日起，至返還第二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬7,000元，及自各期翌月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、訴訟費用新臺幣8,480元，及自本判決確定之翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息，應由被告負擔。

02 六、本判決得假執行。

03 事實及理由

04 一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
05 所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 二、原告主張：被告蘇嘉豪及黃暄惟為男女朋友，其二人分別向
07 原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路0000號房屋之一、
08 二、三、四樓（下稱系爭房屋），約定租期自民國111年7月
09 1日起至114年7月1日止，每月租金分別為新臺幣（下同）1
10 萬8,000元及1萬7,000元，並均向原告給付2個月押金（下稱
11 系爭租約）。嗣被告二人自112年12月起均未再給付租金，
12 前經原告以113年3月19日存證信函定期催告其等繳納而未支
13 付，再以113年4月3日存證信函終止系爭租約，然其等至今
14 仍未返還系爭房屋，是原告依民法第440條、第767條第1項
15 規定，請求蘇嘉豪、黃暄惟各應將所承租之房屋騰空遷讓返
16 還原告，並將如附件一所示之招牌拆除。又原告扣抵押金
17 後，依系爭租約請求蘇嘉豪、黃暄惟各應給付欠繳之租金3
18 萬6,000元及3萬4,000元，另依民法第179條規定，請求蘇嘉
19 豪、黃暄惟各自113年3月2日及3日起，至返還系爭房屋之日
20 止，按月給付原告相當租金之不當得利1萬8,000元及1萬7,0
21 00元，暨按週年利率5%計算之遲延利息等語。並聲明：如
22 主文第一、二、三、四項所示；併請求准許供擔保得為假執
23 行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)查原告上開主張，業據提出與其所述相符之房屋租賃契約
26 書、建物所有權狀、台新銀行右昌分行存摺、楠梓藍田郵局
27 第35、36、47、48號存證信函及中華郵政掛號郵件收件回
28 執、LINE對話紀錄截圖等影本為證（見審訴卷第19-70
29 頁）。被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通
30 知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，本
31 院審酌上開證據資料，應認原告之主張為真實可採。

01 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
03 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
04 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
05 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
06 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；又所有人對於無
07 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
08 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
09 之，民法第440條第1項、第2項、第455條前段及第767條第1
10 項分別定有明文。本件被告二人遲付租金總額已達2個月以
11 上，且經原告定相當期限催告其支付租金，而不為支付，原
12 告向被告終止系爭租約，即屬有據。而系爭租約既已終止，
13 被告即屬無權占用系爭房屋，是原告依民法第767條第1項規
14 定，請求蘇嘉豪、黃暄惟各應將系爭房屋之一、二、三、四
15 樓騰空遷讓返還原告，並將如附件一所示之招牌拆除，即屬
16 有據，應予准許。

17 (三)又按承租人應依約定日期，支付租金；給付有確定期限者，
18 債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
20 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
21 利率為5%，復分據民法第439條前段、第229條第1項、第2
22 33條第1項前段及第203條所規定。是原告依系爭租約請
23 求蘇嘉豪、黃暄惟各給付欠繳之租金3萬6,000元、3萬4,000
24 元，及各自到期日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
25 息，亦應准許。

26 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益，亦為民法第179條規定。而無權占有他人土地，可能
28 獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念（最高法院61
29 年台上字第1695號判例意旨參照）。查系爭租約終止後，被
30 告仍繼續占用系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，故
31 原告另請求蘇嘉豪、黃暄惟各應自113年3月2日及3日起，至

01 返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得利1
02 萬8,000元及1萬7,000元，暨已到期部分自當期翌月2日及3
03 日起，均按週年利率5%計算之遲延利息，併應准許。

04 四、未按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
05 權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。
06 本件原告各項請求之金錢或價額均未逾50萬元，爰依職權宣
07 告假執行。

08 五、本件第一審訴訟費用額為8,480元，及自本判決確定之翌日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應由被告負
10 擔，併依職權確定之。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項前段、第91
12 條第3項。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
14 民事第一庭 法 官 陳淑卿

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
19 書記官 蔣禪寧