

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第309號

原告 王榮順

訴訟代理人 王振銘

被告 周明輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號房屋（即高雄市○○區○○段○○○○號建物）騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬貳仟元，並應自民國一百一十三年十二月一日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國108年1月1日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），被告承租伊所有門牌號碼高雄市○○區○○○街00號房屋（即高雄市○○區○○段000○號建物；下稱系爭房屋），約定租賃期間自108年1月1日起至118年1月1日止，共計10年，每月租金新臺幣（下同）46,000元，被告應於每月1日至5日間將租金匯入伊之帳戶，被告並於簽約時給付押金90,000元。詎被告於112年6月僅給付租金10,000元，且未給付自112年6月至同年12月、113年2月至同年11月之租金及不當得利，累計未付租金及不當得利772,000元，扣除押金90,000元後，尚欠682,000元。伊以113年10月11日鳥松

01 仁美郵局第44號存證信函(下稱第44號信函)催告被告於函到
02 7日內給付112年6月至同年12月及113年2月至同年9月所積欠
03 之租金634,000元，否則將終止系爭租約等語，被告仍未清
04 償。伊再以113年10月25日烏松仁美郵局第48號存證信函(下
05 稱第48號信函)通知被告終止系爭租約，請被告於函到後立
06 即付清租金並於30日內遷讓系爭房屋等語，系爭租約於113
07 年10月29日終止，爰依民法第767條第1項規定，請求被告將
08 系爭房屋騰空返還予原告，及依系爭租約約定，請求被告給
09 付自112年6月起至113年10月29日間之未付租金，並依不當
10 得利法律關係，請求被告自113年10月30日起至返還系爭房
11 屋之日止，按月給付46,000元之不當得利等語，求為判決：
12 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告
13 682,000元，並自113年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
14 止，按月給付原告46,000元。

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)原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，有無理
19 由？

20 1.按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
21 還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其
22 所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有
23 明文。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當
24 期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為
25 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金
26 之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止
27 契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給
28 付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項分
29 別定有明文。又出租人非因承租人積欠租金額，除以擔
30 保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，土地法
31 第100條第3款規定明確。復按表意人將其意思表示以書

面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年度台上大字第908號裁定要旨參照）。

2.系爭租約約定被告每期應繳納1個月租金46,000元，並於每月1日至5日支付，被告於簽約時已付押金90,000元等情，有系爭租約在卷足憑（審訴卷第15頁）。原告主張被告於112年6月僅給付租金10,000元，且未給付自112年6月至同年12月、113年2月至同年10月之租金，累計未付租金726,000元，扣除押金90,000元後，尚欠636,000元一節，被告經合法通知未到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項之規定，視同自認，是原告主張被告自112年6月起即有欠租情事，其欠租已達2個月以上租額等情，應為可採。原告於113年10月11日以第44號信函催告被告於函到7日內給付積欠租金，該函於同年月14日寄送至系爭房屋，鳳山郵局於113年10月15日起招領，因被告未領取而退回；原告嗣於113年10月25日以第48號信函通知被告終止系爭租約，該函於同年月28日寄送至系爭房屋，鳳山郵局於113年10月29日起招領，因被告未領取而退回，有上開2信函及信封所蓋郵局戳章暨網路郵局掛號郵件目前最新狀態處理結果之網頁資料可參（審訴卷第23至29、89至99頁），依最高法院109年度台上大字第908號裁定要旨，原告終止系爭租約之意思表示已於113年10月29日到達被告，兩造之系爭租約租賃關係於113年10月29日合法終止，堪予認定。系爭租約既經終止，被告已無占用系爭房屋之合法權源，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋騰空返還原告，為有理由。

(二)原告請求被告給付積欠租金、無權占用系爭房屋期間相當

於租金之不當得利，有無理由？

- 1.依系爭租約約定，被告應於每月1日至5日給付該月租金46,000元。又按民法第439條規定，承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。查被告尚欠112年6月之租金36,000元、113年7月至12月及113年2月至10月29日之租金，已如前述，是原告依系爭租約約定，請求被告給付前開期間之未付租金扣除90,000元押金後之餘額，核屬有據。
- 2.再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。則無權占有他人之土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，無權占有人應返還不當得利之範圍，為相當於租金之利益。被告自系爭租約終止後，自113年10月30日起，即屬無權占用系爭房屋，依前揭說明，被告獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利，參酌系爭租約約定每月租金為46,000元，堪認該金額為被告使用系爭房屋每月所受之利益，並為原告所受無法使用收益之損害。是原告請求被告自113年10月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告其所受領相當於租金之不當得利46,000元，為有理由，亦應准許。
- 3.依上說明，原告得請求被告給付112年6月之租金36,000元、113年7月1日起至同年12月31日止及自113年2月1日起至同年10月29日止每月46,000元之租金，以及自113年10月30日起至被告返還系爭房屋之日止每月46,000元之不當得利，上開期間之租金及不當得利，其中自112年6月起至113年11月30日止之期間共772,000元(計算式： $36,000 + 46,000 \times 16 = 772,000$ 元)，經扣除90,000元押金後，原告尚得請求被告給付682,000元。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、系爭租約約定、民法
02 第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空返還原告，及給付
03 原告682,000元，暨自113年12月1日起至返還系爭房屋之日
04 止，按月給付原告46,000元，均為有理由，應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

07 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
08 第1項前段、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
10 民事第二庭法 官 許慧如

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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 114 年 8 月 29 日
15 書記官 林禹丞