

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第428號

原告 黃正源

訴訟代理人 沈宗興律師

被告 許仁瑋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣5萬元，及自民國115年2月5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25,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣20萬元供擔保得假執行；但被告如以新臺幣593,500元預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項前段於原告以新臺幣2萬元供擔保得假執行；但被告如以新臺幣5萬元預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項後段於每月之給付到期後，原告就各月已到期之給付以新臺幣9,000元供擔保得假執行；但被告如以新臺幣25,000元預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告將其所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）1樓店面出租被告供民俗推拿整脊之用，約定租期自民國103年10月15日起至104年10月14日止，每月租金新臺幣（下同）15,000元，於每月15日前繳納，被告並已給付押租金4萬元。嗣租期屆至後，被告仍繼

01 續占有使用系爭房屋，兩造成立不定期租賃，後於108年3
02 月間，被告改為承租系爭房屋全部（5層透天），約定租金
03 每月25,000元，雖未另訂書面契約，然有口頭諾成租賃法律
04 關係（下稱系爭租約）。詎被告自114年8月起欠繳租金，經
05 原告於114年11月3日委請律師致函被告，以被告欠租逾2個
06 月為由終止系爭租約，經被告於翌（4）日收受送達。系爭
07 租約既已終止，惟被告仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無權
08 占有，應依民法第767條第1項或第455條規定，遷讓返還予
09 原告；又被告於系爭租約終止前，經扣除押租金後尚積欠5
10 萬元租金，且於系爭租約終止後繼續占用系爭房屋，屬無法
11 律上原因而受利益，致原告受有損害，應依民法第179條規
12 定，自114年11月4日起按月給付原告相當於租金之不當得利
13 25,000元至遷讓返還系爭房屋之日止等語。並聲明：(一)被告
14 應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應給付原告5萬元，
15 及自114年11月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
16 原告25,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：系爭房屋整棟租金為2萬元，非原告主張之25,00
18 0元，我多付5,000元係因原告同意讓我在4樓設佛堂，我自
19 動給原告的；114年9月間，原告突然表示不再續租，但我於
20 108年3月間承租整棟房屋後，因裝修1至4樓天花板、貼壁
21 紙，共支付90萬裝修費用，原告係因看我把系爭房屋整修得
22 很好，就說不要再租給我了，我現在沒有錢可以搬家，不是
23 我不願意搬家，希望原告給付我因裝修系爭房屋而增加的有
24 益費用等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)坐落於高雄市○○區○○段○○段000000號土地及其上同段
28 958建號即門牌號碼高雄市○○路000號房屋（即系爭房屋）
29 為原告所有（權利範圍全部），系爭房屋建築完成日期75年
30 3月8日，領有(75)高市工建築使字第0652號使用執照。

31 (二)被告向原告承租系爭房屋一樓店面作為民俗推拿整脊營業使

01 用，約定租期自103年10月15日起至104年10月14日止，每月
02 租金15,000元，於每月15日前繳納，被告已付押租金4萬
03 元。兩造並簽立審訴卷第17至31頁（即原證3）所示之房屋
04 租賃契約書，嗣租約到期後，被告仍繼續占有使用系爭房
05 屋，兩造成立不定期限租賃，後於108年3月間被告改為承租
06 系爭房屋全部，約定租金至少2萬元，未簽立書面租約。

07 (三)原告於114年11月3日委請律師致函被告，以被告欠繳租金逾
08 2個月為由，終止系爭租約，並限被告於函到10日內騰空遷
09 讓返還系爭房屋。被告於翌（4）日收受送達。

10 (四)審訴卷第37至47頁（即原證5）、訴字卷第25至26頁（即原
11 證6）之LINE截圖為兩造間自114年8月15日起之對話內容。

12 四、本件爭點：

13 (一)原告依所有物返還請求權或租賃物返還請求權，擇一請求被
14 告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

15 (二)原告依系爭租約約定，請求被告給付積欠之租金5萬元，有
16 無理由？

17 (三)原告依不當得利法律關係，請求被告自114年11月4日起至遷
18 讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元，有無理由？

19 五、本院之判斷：

20 (一)系爭房屋整棟租金應為25,000元：

21 兩造不爭執被告自108年3月起承租系爭房屋整棟，僅就約定
22 之租金為原告主張之25,000元或被告主張之2萬元，尚有爭
23 執。而按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
24 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，自應由原告就上
25 開有利於己之事實舉證證明之。觀諸原告所提兩造間之LINE
26 對話紀錄，原告於114年8月16日傳送訊息向被告稱「今天收
27 到8月的房租1萬元，不足的1萬5千元再合併於今年初未繳納
28 的金額，當您的收入有足額時再還清」等語，被告旋傳送
29 「啾感恩」之貼圖，並回覆以「年初的是從押金40000塊扣2
30 5000的」等語（審訴卷第37頁），未見就原告主張114年8月
31 份尚欠15,000元租金有所爭執；又本件起訴狀繕本於115年2

01 月4日送達於被告（參審訴卷第69頁本院送達證書），被告於
02 同日傳送訊息向原告稱「師兄：我已經全部打包好了。搬
03 家，我已經沒錢搬。我有在籌錢」、「每個月的租金兩萬五
04 無需商議，我也付了那麼多年當然我認了」等語（訴字卷第
05 25頁），足見被告向原告承租系爭房屋整棟期間係支付每月
06 25,000元租金，應認原告上開主張，較為可採。至被告辯稱
07 其中5,000元係出於任意性給付而非系爭租約約定之內容，
08 然迄至本院言詞辯論終結前，均未見其提出相關佐證，尚無
09 從僅以其片面指述，遽為不利原告之認定。

10 (二)系爭租約應於起訴狀繕本送達被告之115年2月4日終止：

11 1.按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
12 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
13 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
14 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
15 定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
16 延給付逾2個月時，始得終止契約，為民法第439條前段、第
17 440條第1項、第2項所明定。不定期之房屋租賃，承租人積
18 欠租金除擔保金抵償外達2個月以上時，依土地法第100條第
19 3款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人
20 積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，
21 對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，承租人
22 於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得
23 為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在（最高法院
24 42年台上字第1186號判決先例要旨參照）。

25 2.查兩造間自108年3月起，就系爭房屋整棟成立每月租金25,0
26 00元之不定期租賃，而仍以原租約第3條第1項約定於每月
27 15日前給付租金，此由被告於114年8月15日以通訊軟體LINE
28 傳送訊息通知原告來收房租，原告則於翌（16）日傳送前揭
29 訊息提醒被告欠租一情可佐（審訴卷第37頁）。惟被告自11
30 4年8月15日起即未依約按期繳納租金而僅給付1萬元，其後
31 迄今均未再支付租金等情，為被告陳明在卷（訴字卷第35

頁），是原告於114年11月3日委請律師致函向被告為終止系爭租約之意思表示，於翌（4）日送達於被告時，自114年8月15日計算至同年11月3日之租金為80,833元【計算式：15000元+25000元+25000元+（25000元÷30日×19日）÷80833元，小數點以下四捨五入】，雖兩造不爭執被告已給付之押租金為4萬元，惟觀諸被告於原告向其表示114年8月份尚欠之15,000元租金併於今（114）年初未繳納之金額等語時，回覆稱「年初的是從押金40000塊扣25000的」等語（審訴卷第37頁），則其前因有欠繳租金情事，業以押租金抵充25,000元而僅餘15,000元之押租金，是經扣除後為65,833元（計算式：80833元－15000元＝65833元），固已達2個月之租額，惟原告未定相當期限催告被告支付租金，即逕通知被告終止系爭租約並限被告於函到10日內搬離系爭房屋，徵諸前揭規定及說明，其終止於法不合，尚不因被告已於114年11月4日收受上開通知而生租約終止之效力。惟原告已起訴請求被告遷讓返還系爭房屋及依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，應認原告業以起訴狀繕本之送達向被告為終止租約之意思表示，故系爭租約應於通知到達即115年2月4日終止。

(三)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由：

按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，為民法第767條第1項前段所明定。又租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。而租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號判決先例要旨參照）。查原告為系爭房屋所有權人，有建物登記公務用謄本在卷可稽（審訴卷第11頁），系爭租約既已終止，被告自租約終止後即屬無權占有系爭房屋，自負有將系爭房屋遷讓返還予原告

之義務，是原告本於系爭房屋所有權人之地位，依上開規定請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，洵屬有據，應予准許。

(四)原告請求被告給付積欠之租金5萬元，為有理由：

按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條前段所明定。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，原告主張被告於114年8月份僅給付租金1萬元，尚欠15,000元，且未給付同年9月、10月份之租金，合計金額65,000元，經以前述賸餘之押租金15,000元扣抵後，尚欠5萬元等情（訴字卷第21頁），未據被告爭執，其依系爭租約之約定，請求被告給付上述期間之欠租5萬元，自屬有據，應予准許。

(五)原告請求被告按月給付自系爭租約終止後至遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，為有理由：

- 1.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條亦有明文。占有他人之物，因影響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於占有人實際上從事何用途，則均非所問。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決先例要旨參照）。是請求無權占有人返還占有房屋所得之利益，應以無權占有人可能獲得相當於租金之數額為計算標準。經查，被告無合法權源占有系爭房屋，係屬無法律上原因受有使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，又依其利

01 益之性質（即占有系爭房屋之利益）不能返還，依前揭說
02 明，原告請求被告給付因無權占用系爭房屋所受相當於租金
03 之不當得利，自屬有據。

04 2.查，系爭租約業於115年2月4日合法終止，已如前述，則被
05 告自翌（5）日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因而
06 受有利益，致原告受有相當租金之損害，自應償還相當於租
07 金之不當得利。本院審酌系爭租約約定租金為每月25,000
08 元，應為市場合理之價額，被告使用系爭房屋既已有租金之
09 約定，且被告無權占用系爭房屋所受免繳租金之利益，致原
10 告受有無法使用系爭房屋之損害，所應返還予原告者即為免
11 繳租金之利益，故以系爭租約所約定之租金25,000元，作為
12 本件不當得利損害金額之計算基準，尚屬允當。是原告依民
13 法第179條規定，請求被告自115年2月5日起至遷讓返還系爭
14 房屋之日止，按月給付原告25,000元，即屬有據。至原告逾
15 上開期間（即自114年11月4日至115年2月4日期間）所為相
16 當於租金不當得利之請求，因該期間內系爭租約尚未終止，
17 則被告占有系爭房屋並非無權占有，自不構成不當得利，原
18 告此部分之請求，自非有據，不應准許。

19 (六)末按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值
20 者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止
21 時，應償還其費用。但以現存之增價額為限。民法第431條
22 第1項定有明文。被告雖以其於租賃期間裝修系爭房屋支出9
23 0萬元，請求原告償還，惟依原租約第4條第4項約定「房屋
24 有改裝施設之必要，乙方（即被告）取得甲方（即原告）之
25 同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方於交還
26 房屋時，並應負責回復原狀。」（審訴卷第21頁）。是依兩
27 造之約定，縱被告係經原告同意就系爭房屋進行裝修，於系
28 爭房屋交還時應回復原狀，難認被告因支出費用而增加租賃
29 物之客觀價值，得依上開規定請求原告償還。況原告否認被
30 告因裝修系爭房屋而支出上述費用一情，被告於本院亦稱其
31 係以現金支付裝潢師傅，無證據資料可以證明等語（訴字卷

第38頁)，自無從僅以其片面陳述，而為有利被告之認定。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，另依系爭租約之約定，請求被告給付積欠之租金5萬元，及依民法第179條，請求被告自115年2月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告雖另主張依民法第455條，請求本院擇一有利於原告者為判決，惟本院既已依民法第767條第1項前段，就原告請求遷讓返還系爭房屋之部分予以准許，自無庸就其餘請求權再予審究，附此敘明。

七、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列。

九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第三庭 法 官 楊捷羽

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
書記官 許雅如