

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度朴簡字第218號

原告 黃淑貞
被告 何雅蕙

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼嘉義縣○○市○○○路000號7樓之49號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣27,000元。
- 三、被告應自民國112年11月1日起至被告遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,500元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國111年2月9日，向原告承租門牌號碼嘉義縣○○市○○○路000號7樓之49號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂租期自111年3月1日起至112年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）4,500元之租賃契約書（下稱A契約），另收取押租金4,500元。於A契約租期屆滿後，兩造於112年3月1日至112年7月31日期間雖未另訂租約，然被告仍居住於系爭房屋，且原告同意其續住，應視為不定期租賃關係。兩造嗣後又簽立租期自112年8月1日起至113年1月31日止，每月租金4,500元之租賃契約書（下稱B契約）。然被告未繳納3月至7月租金共計22,500元，扣除A契約押租金4,500元後，共積欠18,000元租金，且亦未依B契約繳納8、9月租金共9,000元，經原告於112年9月23日及25日分別以存證信函向被告

01 催告終止租約，被告仍未繳納租金，故B契約已合法終止。
02 爰依租賃物返還請求權請求被告返還系爭房屋，並依租賃關
03 係請求被告給付積欠之租金27,000元，及依不當得利之法律
04 關係請求被告繼續使用系爭房屋致原告受有相當於租金之損
05 害等語，並聲明：1.如主文第1至3項所示。2.願供擔保請准
06 宣告假執行。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或主
08 張。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告主張之事實，業據提出A契約、B契約、存證信函等件為
11 證(見本院卷第7-25頁)，又被告對於原告主張之事實，已於
12 相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，復未提出
13 書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1
14 項規定，視同自認，自堪信原告之主張為真實。

15 (二)原告請求被告騰空返還系爭房屋為有理由

16 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
17 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
18 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
19 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
20 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
21 出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個
22 月以上時，不得收回房屋；承租人於租賃關係終止後應返還
23 租賃物，民法第440條、土地法第100條第3款、民法第455條
24 分別定有明文。

25 2.本件兩造簽訂B契約，取代原先之租賃關係，約定原告將系
26 爭房屋出租予被告居住使用，租期自112年8月1日起至113年
27 1月31日止，租金每月4,500元，於每月10日前繳納，屬租金
28 約定於每期開始時支付之情形，必須符合遲付租金之總額達
29 2個月之租額，且租金遲延給付逾2個月時之要件，始得終止
30 租約。而被告積欠8、9月之租金未為給付，且被告於簽訂B
31 契約時未給付押租金，經原告以存證信函催告被告應於7日

內給付積欠之租金，如函到後7日內未給付，契約即行終
止，惟被告迄未給付等節，業據原告提出B契約、存證信
函、回執為證，足見被告遲付租金達2個月之租額，經原告
定相當期限催告仍未繳納，原告自得依上開規定終止B契
約，而該存證信函已送達被告，是B契約已於租金遲延達2個
月時即112年10月10日終止，被告自應於租賃關係終止後返
還系爭房屋，從而原告依民法第455條規定，請求被告騰空
遷讓返還系爭房屋，為有理由。

(三)原告依租賃關係請求被告給付積欠之租金27,000元為有理由

1. 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
人不即為反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第
451條定有明文。

2. 查，兩造簽訂A契約，租期自111年3月1日起至112年2月28日
止，每月租金4,500元，原告並收取押租金4,500元，於A契
約屆滿後，原告同意被告續住於系爭房屋，且不反對被告以
相同租賃條件繼續使用收益，依前開說明，應認自112年3月
1日起以不定期限租賃關係存在於兩造間。而被告未給付112
年3至7月之租金，扣除押租金後仍積欠18,000元(計算式：
 $4,500 \times 5 - 4,500 = 18,000$)，加計B契約積欠之8、9月租金各4,
500元，共計27,000元(計算式： $18,000 + 4,500 \times 2 = 27,000$)，
是原告請求被告返還上開積欠之租金，為有理由。

(四)原告請求被告按月給付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條定有明文。再按無權占有他人之不動產，依通常情形
受有相當於該不動產租金之利益，而不動產之所有權人或出
租人，此時依通常情形亦受有相當於租金之損害。

2. 經查，B契約於112年10月10日就已經終止，業經審認如上，
是自112年10月11日起被告占有系爭房屋，即屬無權占有，
被告因繼續占有系爭房屋而取得使用系爭房屋之利益，致使
原告無法使用收益系爭房屋，自屬無法律上原因受有利益，

01 而本件相當於租金之不當得利，以A、B契約相同條件之每月
02 租金4,500元計算，尚屬合理，是原告請求被告自112年11月
03 1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,500元，
04 應屬有據。

05 五、從而，原告依租賃物返還請求權、兩造間租賃關係、不當得
06 利之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由。

07 六、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
08 法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

11 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

12 法 官 陳劭宇

13 以上為正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
15 000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

18 書記官 阮玟瑄