

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第565號

01  
02  
03 原 告 羅曾阿梅  
04 訴訟代理人 施竣凱律師  
05 歐嘉文律師  
06 上 一 人 之  
07 複 代 理 人 羅云潞律師  
08 劉珈誠律師  
09 被 告 鍾秋談

10  
11 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月9日言  
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號房屋遷讓返還原  
15 告。

16 被告應給付原告新臺幣48,000元，及自民國113年10月9日起至清  
17 償日止，按年息百分之5計算之利息。。

18 被告應自民國113年6月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按  
19 月給付原告新臺幣8,000元。

20 訴訟費用由被告負擔。

21 本判決第1項、第2項得假執行；本判決第3項到期部分得假執  
22 行。

23 事實及理由

24 壹、程序方面：

25 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
26 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
27 為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：原告為臺中市○○區○○○段000○號建物即門  
30 牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號之房屋（下稱系爭房  
31 屋）之所有權人，於民國109年1月間將系爭房屋以口頭方式

01 出租予被告，並約定每月租金為8,000元。詎被告自112年12  
02 月起即未依約繳納租金，並經原告於113年5月9日以寄發存  
03 證信函之方式終止租賃契約，惟被告置之不理，迄今仍未給  
04 付任何租金，亦未遵期騰空返還系爭房屋予原告。為此，爰  
05 依兩造間之租賃契約及所有物返還請求權之法律關係，請求  
06 被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告尚積欠之  
07 租金48,000元（即自112年12月起至113年5月31日止之租  
08 金），及自113年6月1日起按月給付相當租金之不當得利8,0  
09 00元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予  
10 原告，(二)被告應給付原告48,000元，及自起訴狀繕本送達翌  
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國113年6月  
12 1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，  
13 (三)願供擔保請准宣告假執行。

14 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  
15 述。

16 三、得心證之理由：

17 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋坐土地登記第  
18 二類謄本、系爭房屋建物登記第二類謄本、存證信函及普通  
19 掛號函件執據、系爭房屋稅籍證明書、國內掛號查詢等件為  
20 佐（本院卷頁15-31），且有臺中市政府警察東勢分局函覆  
21 系爭房屋使用現況及查訪里長之記錄表、現場照片、公務電  
22 話紀錄表、以統號查詢個人基本資料等為佐（本院卷頁115-  
23 121），而被告受本院相當時期合法之通知，於言詞辯論期  
24 日既未到場，復未提出任何書狀爭執，而經本院調查後，可  
25 信原告上開主張為真正。

26 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告  
27 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得  
28 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達  
29 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定  
30 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終  
31 止契約。」、「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但

01 有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習  
02 慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定  
03 其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之  
04 末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前  
05 通知之。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
06 物」，民法第440條第1、2項、第450條第2、3項、第455條  
07 前段分別定有明文。查本件原告與被告就系爭房屋口頭合意  
08 成立系爭房屋之租賃約定，原告主張被告自112年12月起即  
09 未繳付租金，且其於113年5月9日以存證信函通知被告上開  
10 未繳付租金之事及於函通知後依法終止租約，有其提出前開  
11 存證信函、普通掛號函件執據、國內掛號查詢等件為證，核  
12 屬相符，自堪信為實；依上開規定，應認系爭租賃約定業經  
13 原告合法終止在案，是被告應負返還租賃物即系爭房屋之義  
14 務，惟迄今尚未返還原告，原告本於租賃物及所有物返還請  
15 求權，請求被告遷讓返還系爭房屋，係屬有據，應予准許。

16 (三)又本院審查依兩造口頭約定被告每月應繳納租金數額為8,00  
17 0元，是原告主張被告至系爭租約終止前，共積欠112年12月  
18 1日至113年5月31日共6個月之租金48,000元（計算式：8,00  
19 0x6=48,000）之情，自為可採，則原告請求被告給付租金4  
20 8,000元，為有理由，應予准許。

21 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
22 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
23 第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利  
24 益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利  
25 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事  
26 裁判意旨參照）。本件被告向原告承租系爭房屋，並兩造間  
27 系爭租約經原告終止後，其仍繼續無權占有使用系爭房屋，  
28 自獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系  
29 爭房屋之損害；而查原告將系爭房屋出租予被告時、每月應  
30 付租金為8,000元，業如上述；準此，依系爭租約及不當得  
31 利之法律關係，原告請求被告自113年6月1日起至遷讓系爭

01 房屋止，按月以8,000元計算相當於租金之不當得利，亦屬  
02 有據。

03 四、綜據上述，依租賃物返還請求權之法律關係，原告請求被告  
04 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；且依系爭租賃約定、不當  
05 得利之法律關係，原告請求被告應給付欠繳租金48,000元，  
06 及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月9日（本院卷頁109）  
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自113年6月1日起  
08 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，均為  
09 有理由，應予准許。本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法  
10 及舉證，與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

11 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告  
12 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依  
13 職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使  
14 本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸  
15 為准駁之諭知。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

18 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

19 法 官 楊 岨 琇

20 以上正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後20日內，向  
21 本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起  
22 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），  
23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

25 書記官 蔡伸蔚