

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第982號

原告 鄭秀鳳

被告 鍾漢松

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○里○○路00000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣90,000元，及自民國113年9月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國113年9月15日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項、第2項得假執行；本判決第3項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，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、實體方面：

一、原告主張：門牌號碼臺中市○○區○○里○○路00000號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地原屬被告所有，嗣兩造於民國112年5月10日訂立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告將上開房地出賣予原告，並於同年月29日辦畢系爭房屋稅籍移轉及坐落基地所有權移轉登記。兩造於訂立系爭買賣契約同時約定，原告願將系爭房屋出租予被告，每月租金新臺幣（下同）1萬元（下稱系爭租約），詎被告自112年12月15日起即未依約給付租金予原告，屢經原告催討，被告仍未給付積欠之租金9萬元予原告，故以本件起訴狀繕本送達

01 被告為終止系爭租約之意思表示；被告於系爭租約終止後仍
02 未遷讓系爭房屋，即屬無權占有系爭房屋，應按月給付原告
03 1萬元之相當於租金之不當得利至返還系爭房屋之日止，爰
04 依法提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空
05 遷讓返還原告，(二)被告應給付原告9萬元，及自起訴狀繕本
06 送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，(三)被告應自
07 113年9月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
08 原告1萬元，(四)願供擔保請准宣告假執行。

09 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
10 述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)查原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋及坐落土地之
13 買賣契約書及土地登記第一類謄本、LINE訊息對話紀錄等件
14 為佐（本院卷頁21-41、79-80），而被告受本院相當時期合
15 法之通知，於言詞辯論期日既未到場，復未提出任何書狀爭
16 執，而經本院調查後，可信原告上開主張為真正。

17 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
18 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
19 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
20 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
21 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終
22 止契約。」、「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但
23 有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習
24 慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定
25 其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之
26 末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前
27 通知之。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
28 物」，民法第440條第1、2項、第450條第2、3項、第455條
29 前段分別定有明文。查本件原告與被告就系爭房屋以系爭買
30 賣契約為系爭房屋之租賃約定，原告主張被告自112年12月1
31 5日起即未繳付租金，且其於113年1月18日以上開LINE訊息

01 通知被告上開未繳付租金之事及以本件起訴狀繕本送達作為
02 終止租約之通知（即113年9月20日，本院卷頁49），依上開
03 規定，應認系爭租賃約定業經原告合法終止在案，是被告應
04 負返還租賃物即系爭房屋之義務，惟迄今尚未返還原告，原
05 告本於租賃物及所有物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭
06 房屋，係屬有據，應予准許。

07 (三)又本院審查依兩造上開系爭買賣契約之約定，被告每月應繳
08 納租金數額為10,000元，是原告主張被告至系爭租約終止
09 前，共積欠112年12月15日至113年9月14日共9個月之租金
10 90,000元（計算式：10,000×9=90,000）之情，自為可採，
11 則原告請求被告給付租金90,000元，為有理由，應予准許。

12 (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
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
14 第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利
15 益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利
16 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事
17 裁判意旨參照）。本件被告向原告承租系爭房屋，並兩造間
18 系爭租約經原告終止後，其仍繼續無權占有使用系爭房屋，
19 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
20 爭房屋之損害；而查原告將系爭房屋出租予被告時、每月應
21 付租金為10,000元，業如上述；準此，依系爭租約及不當得
22 利之法律關係，原告請求被告自113年9月15日起至遷讓系爭
23 房屋止，按月以10,000元計算相當於租金之不當得利，亦屬
24 有據。

25 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
26 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；且依系爭租賃約定、不當
27 得利之法律關係，原告請求被告應給付欠繳租金90,000元，
28 及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月21日（本院卷頁49）起
29 至清償日止，按年息5%計算之利息，逾此部分為無理由（其
30 請求自起訴狀繕本送達之日之遲延利息，係屬違誤）；並自
31 113年9月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告

01 10,000元，均為有理由，應予准許。本件事證已臻明確，其
02 餘攻擊防禦方法及舉證，與判決結果不生影響，爰不再逐一
03 論述。

04 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
05 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依
06 職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使
07 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
08 為准駁之諭知。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

11 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

12 法 官 楊 嶠 琇

13 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
14 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
15 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），
16 如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 114 年 2 月 14 日

18 書記官 江慧貞