臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第121號

原　　告　興泰實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳金泉

訴訟代理人　葉文隆

　　鄭依佳

被　　告　洪文章

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上之門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○○弄○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬元，及自民國一一二年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一二年三月十一日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾壹萬元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

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

二、原告主張：被告前於民國101年3月23日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00弄0號房屋(下稱系爭房屋)，兩造並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自101年3月23日起至103年3月22日，租金每月新臺幣(下同)10,000元，嗣租賃契約屆滿，原告同意被告續租，亦未調整

租金。詎被告自109年9月起即未依約繳付租金，計至111年4月30日止，已積欠20期租金共200,000元，原告並訴請被告給付租金，經臺灣橋頭地方法院以111年度岡簡字第211號判決勝訴確定。原告再於111年11月22日寄送存證信函予被告，限期給付租金並終止租約，仍未獲置理，原告遂再以本件起訴狀繕本送達為終止租約之意思表示，系爭租約既已終止，被告自應即騰空遷讓返還系爭房屋。另被告尚積欠自111年5月至112年1月之租金90,000元。且系爭租約終止後，被告無權占用系爭房屋，致原告受有無法使用收益之損害，原告並得依不當得利之法律關係，請求被告起付自租約終止之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金10,000元之不當得利損害。為此依系爭租約、不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：(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90,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自終止系爭租約之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何陳述或聲明。

四、得心證之理由：

（一）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。而土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用(最高法院44年台上字第516號判決意旨

參照)。另按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。經查，原告將系爭房屋出租予被告，雙方簽訂系爭租約，約定租賃期間自101年3月23日起至103年3月22日止，每月租金10,000元，租期屆滿後，兩造未另行簽訂租約，嗣被告未依約支付租金，經原告訴請給付積欠之租金200,000元，本院以111年度岡簡字第211號判決原告勝訴確定，原告復以本件起訴狀為終止租約之意思表示等情，業據原告提出與其所述相符之土地所有權狀、111年房屋稅繳款書、系爭租約、本院111年度岡簡字第211號判決暨確定證明書、存證信函等件為證(見本院卷第15頁至第39頁)。本件起訴狀繕本既已合法送達被告(見本院卷第93、95頁送達證書)，則原告主張系爭租約已經終止，請求被告自系爭房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告，洵屬有據。

(二)次按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經期催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項規定甚明。原告主張被告自111年5月起未依約繳納租金，計至112年1月間，已遲繳租金90,000元等事實，經本院於相當期間合法通知被告，被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，應視同自認而可採信。是原告請求被告給付積欠之租金90,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月12日(見本院卷第93、95頁送達證書)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

(三)末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，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判決意旨可資參照。經查，被告自兩造租賃關係終止後仍繼續無權占用系爭房屋，已妨害原告對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害，則原告請求按月以兩造約定月租金10,000元計算相當於租金之不當得利，核屬適當。故原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付自系爭租約終止之日即112年3月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，聲明如主文第一至三項所示，均有理由，應予准許。

六、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　18　　日

岡山簡易庭　法　　官　薛博仁

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上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　18　　日

書　記　官　陳麗如