

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第534號

原告 李俊雄
訴訟代理人 劉陽明律師
陳璧秋律師
被告 李書皓

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○段00號3樓之6房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國114年1月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國113年10月1日起至遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣陸佰陸拾陸元。
- 四、訴訟費用新臺幣貳萬壹仟貳佰玖拾伍元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾貳萬伍仟陸佰零捌元供擔保後，得假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣壹拾伍萬元供擔保後，得假執行。
- 七、本判決第三項於每日履行期屆至後，於原告就各期給付以新臺幣貳佰貳拾貳元為被告供擔保後，各得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：兩造簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約
02 定由原告將其所有之門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○段00
03 號3樓之6房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租賃期間
04 自民國111年1月1日起至111年12月31日止，每月租金新臺幣
05 （下同）1萬元，應於每月6日前給付，並約定租賃關係消滅
06 時，被告如未依約返還系爭房屋，原告除得請求被告返還相
07 當於月租金之金額外，並得請求按相當於月租金額計算之違
08 約金，被告並於訂約時交付押租金2萬元予原告。詎被告自1
09 11年8月起即未依約給付租金，迭經催告均藉詞推託，原告
10 分別於111年10月31日、111年12月14日、113年8月31日寄送
11 存證信函通知被告屆期不再續租、催告繳清積欠之房租、相
12 當於租金之不當得利及違約金。惟被告均置之不理，以押租
13 金2萬元抵扣後，尚積欠租金3萬元，被告並於租期屆滿後仍
14 無權占有系爭房屋迄今，受有相當於租金之不當得利。爰依
15 租賃之法律關係、民法第767條第1項、第179條規定及系爭
16 租約第14條之約定提起本訴。並聲明：(一)、被告應將系爭房
17 屋騰空遷讓返還原告；(二)、被告應給付原告45萬元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息；(三)、被告應自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
20 止，按日給付原告666元；(四)、願供擔保請准宣告假執行。

21 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
22 述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)、原告主張之前揭事實，業據其提出與其所述相符之建物登記
25 第一類謄本、系爭租約、存證信函等件為證（見本院卷第19
26 頁、第23至34頁、第35至49頁、第83頁）。而被告均已於相
27 當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到庭，復未提出書
28 狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段規
29 定，視同自認，堪信原告前揭主張為真。

30 (二)、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
31 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有

01 或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第
02 455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查，系爭租
03 約第2條約定租賃期間自111年1月1日起至111年12月31日止
04 （見本院卷第24頁），足見兩造所訂系爭租約為定期租賃契
05 約關係，且原告業以存證信函向被告表示租期屆滿不再續租
06 （見本院卷第35頁），則系爭租約既於111年12月31日屆
07 滿，兩造間租賃關係當然消滅，被告就系爭房屋無占有權
08 源，仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，從而，原告
09 依物上請求權及系爭租約之法律關係，請求被告將系爭房屋
10 騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

11 (三)、次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
12 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
13 金，民法第421條第1項、第439條前段定有明文。查，原告
14 主張被告應依系爭租約之約定，按月於每月6日前繳付租金1
15 萬元，然被告自111年8月起即未依約繳納租金，迄至同年12
16 月31日止，共積欠租金共計5萬元，經以押租金2萬元相抵
17 後，尚積欠租金3萬元等情，業經本院認定屬實如前。則原
18 告依系爭租約及租賃之法律關係，請求被告給付積欠之租金
19 3萬元，即屬有據，應予准許。

20 (四)、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，民法第179條前段定有明文。又無正當權源使用他人
22 房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，應依
23 不當得利之法則將所得利益返還所有人（最高法院88年度台
24 上字第1007號民事判決意旨參照）。經查，被告於系爭租約
25 租期屆滿後已無合法占有權源，仍繼續占有系爭房屋受有相
26 當於租金之利益，並致原告受有無法占有、使用、收益系爭
27 房屋之損害，原告自得請求被告返還因無權占有系爭房屋獲
28 得相當於租金之不當得利。是原告請求被告返還自112年1月
29 1日至113年9月30日（共21月）相當於租金之不當得利21萬
30 元（計算式：21月×1萬元/月），及自113年10月1日起至騰
31 空遷讓系爭房屋之日止，按日給付原告333元（計算式：1萬

01 元/月 \div 30日/月=333元)，即屬有據，應予准許。

02 (五)、又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，
03 民法第250條第1項定有明文。經查，系爭租約第14條第1、3
04 項約定：「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條
05 約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之
06 點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其
07 他登記。…承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人
08 應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還
09 租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約
10 金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」。系爭租
11 約於111年12月31日租期屆滿，被告依前揭約定即應將系爭
12 房屋返還原告，然迄未履行，原告自得依前揭約定，請求被
13 告給付自112年1月1日至113年9月30日（共21月）按月租金
14 計算之違約金21萬元（計算式：21月 \times 1萬元/月），及自113
15 年10月1日起至騰空遷讓系爭房屋之日止，按日給付以日租
16 金折算之違約金333元（計算式：1萬元/月 \div 30日/月=333
17 元）。

18 (六)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段
26 及第203條分別定有明文。本件原告對被告之租金債權，屬
27 有確定期限之給付；不當得利及違約金債權，屬無確定期限
28 之給付，揆諸前揭說明，被告迄未給付，原告自得均請求被
29 告給付自民事起訴狀繕本送達（見本院卷第69頁）翌日即11
30 4年1月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利
31 息。

01 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係、民法第767條第1項前
02 段、第179條規定及系爭租約第14條第3項之約定，請求被告
03 騰空遷讓返還系爭房屋予原告；給付原告45萬元及自114年1
04 月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應
05 自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原
06 告666元，為有理由，應予准許。

07 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核合於法律規定，
08 爰酌定相當之擔保金額宣告之。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
10 本件訴訟費用額確定如主文第四項所示之金額。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
12 民 事 庭 法 官 謝 佩 玲

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
17 書 記 官 黃 家 麟