臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第395號

原告 游祥慶
被告 陳進財

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000巷000○0號2樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣23萬2,000元。

被告應自民國113年2月20日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣20萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣7萬8,000元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第3項於原告以各期已到期金額之3分之1，為被告供擔保後，得就已到期部分假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，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，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：伊為門牌號碼基隆市○○區○○街000巷000○0號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有人；被告於民國105年8月14日，與原告簽定系爭房屋之書面租賃契約（下稱系爭租約），向伊承租系爭房屋，兩造約定租期自105年8月20日起

01 至106年8月20日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元，應
02 於每月20日前給付。嗣系爭租約於106年期滿後，伊認為被
03 告會遵照系爭租約約定繼續履約，遂僅以口頭方式與被告續
04 約。詎被告自110年起稱其工作不穩定，時有拖欠給付租金
05 之情形，且自112年9月起均無依約繳納系爭房屋租金，迭經
06 原告催討均置之不理。而經原告以押租金扣抵後，被告仍積
07 欠29個月之租金迄未清償，合計金額為23萬2,000元（計算
08 式：8,000元×29月＝23萬2,000元），業構成終止系爭租約
09 之事由，故原告以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約
10 之意思表示。又系爭租約終止後，被告因持續占有使用系爭
11 房屋而受有相當於每月8,000元之不當得利。為此，爰依民
12 法第767條第1項前段之所有物返還請求權及系爭租約、不當
13 得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將
14 系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告23萬2,000
15 元，及自113年2月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
16 按月給付原告8,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
18 何聲明或陳述。

19 三、本院之判斷：

20 (一)查原告主張之事實，業據其提出與所述相符之欠租月份明細
21 表、系爭租約、存證信函暨信封封面、原告至系爭房屋現場
22 張貼催告通知之照片、系爭房屋建物登記第一類謄本等件為
23 證（見本院卷第17頁、第25-45頁、第101-103頁），而被告
24 經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀為任何
25 聲明或陳述，是本院綜合上開證據調查之結果，自堪信原告
26 之主張為真實。

27 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
28 民法第767條第1項前段定有明文。次按承租人應依約定日
29 期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當
30 期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支
31 付，出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總

01 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
02 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月
03 時，始得終止契約，民法第439條前段、第440條第1項、第2
04 項亦分別定有明文。而民法第440條第1項所謂支付租金之催
05 告，屬於意思通知之性質，其效力之發生應準用同法關於意
06 思表示之規定。又非對話為意思表示者，其意思表示，以通
07 知達到相對人時發生效力，同法第95條第1項前段定有明
08 文。經查，被告向原告承租系爭房屋後，累計遲付租金總額
09 已逾2月以上等情，業如前述，而被告積欠原告系爭房屋租
10 金既達2個月以上，經催告仍未支付，是原告依民法第440條
11 規定，以本件起訴狀繕本之送達作為再次催告被告清償所欠
12 租金之通知，並為1個月後終止系爭租約之意思表示（見本
13 院卷第33頁），自無不合。又本件起訴狀繕本業於113年7月
14 28日合法送達於被告，有本院民事庭公示送達證書在卷可參
15 （見本院卷第121頁），則系爭租約於本件起訴狀繕本送達
16 被告1個月後之113年8月27日業已終止，洵堪認定，準此，
17 系爭租約既已於113年8月27日合法終止，被告即負有返還系
18 爭房屋之義務，則其繼續占有系爭房屋即屬無權占有，是原
19 告依前揭規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，於法有據，
20 應予准許。

21 (三)次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條著有規定。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租
24 賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不
25 能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通
26 常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判決先例要旨參
27 照)。經查，系爭租約業於113年8月27日合法終止，惟被告
28 迄仍繼續占有系爭房屋，並未騰空返還原告，即屬無法律上
29 原因而受有利益，致原告受有相當租金之損害，自應償還相
30 當於租金之不當得利。本院審酌系爭租約所定租金為每月8,
31 000元，應為市場合理之價額，而被告使用系爭房屋既已有

01 租金之約定，且被告無權占用系爭房屋所受免繳租金之利
02 益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，所應返還予原告
03 者即為免繳租金之利益，故以系爭租約所約定之租金8,000
04 元，作為本件不當得利損害金額之計算基準，尚屬允當。另
05 被告自113年2月20日起至113年8月27日即系爭租約終止日為
06 止，雖因系爭租約尚未合法終止，而得占有使用系爭房屋，
07 惟按前開規定，被告仍應依系爭租約之約定，遵期給付每月
08 租金8,000元予原告。準此，原告請求被告給付迄今尚未給
09 付之租金23萬2,000元，及自113年2月20日起，至騰空遷讓
10 返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，亦均屬有
11 據，應予准許。

12 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項所有物返還請求權及系
13 爭租約、不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空
14 遷讓返還原告，並給付原告23萬2,000元，且被告應自113年
15 2月20日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告
16 8,000元，為有理由，均應予准許。

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

19 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
21 論駁，附此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78
23 條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

25 民事第一庭審判長法官 周裕暉

26 法官 高偉文

27 法官 張逸群

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
31 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁

01 判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

03 書記官 顏培容