

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1567號

原告 蕭以凌
被告 李玥彤

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○號七樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬陸仟捌佰元。

被告應自民國一一三年四月四日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟肆佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾玖萬玖仟柒佰伍拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參萬陸仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項已到期部分，於原告按月以新臺幣陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣壹萬捌仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第3款及第256條分別定有明文。

查，本件原告起訴時聲明第2項原為：被告應給付原告新臺

01 幣(下同)36,800元，及自民國113年4月6日起至遷讓之日止
02 按月賠償20,000元（本院審訴卷第7頁），嗣於本院審理
03 時，原告將此部分聲明變更如主文第2至3項所示（本院卷第
04 91頁），經核均與前揭規定相符，自應准許。

05 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，
06 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由
07 其一造辯論而為判決。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：兩造於112年11月20日就原告所有門牌號碼高雄
10 市○○區○○路0000號7樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋
11 租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自112年11月20日
12 起至113年11月19日止，每月租金為18,400元，無約定押租
13 金。惟被告自113年1月20日起，即未繳納113年1月20日至11
14 3年3月19日合計2個月之租金36,800元，原告於113年3月26
15 日以存證信函催告被告於收受存證信函之7日內繳清，屆期
16 未繳清，系爭租約即行終止，不另通知。該存證信函於113
17 年3月27日送達被告，然被告於期限屆至時即113年4月3日仍
18 未繳清，故兩造租約應於期限屆至即終止，原告自得請求被
19 告遷讓返還系爭房屋及給付積欠之2個月租金。又被告於租
20 約終止後繼續無權占有系爭房屋，每月可獲得相當於租金之
21 不當得利，致原告每月受有相當於租金之損害，爰依不當得
22 利之法律關係，請求被告按月賠償原告相當於租金之不當得
23 利18,400元至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，爰依民法
24 第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第179條規定及
25 系爭租約之約定提起本訴，並聲明：如主文第1至3項所示及
26 願供擔保，請准宣告假執行。

27 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
28 述。

29 三、本院之判斷：

30 (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
31 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

01 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
02 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
03 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
04 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。除擔保金抵償
05 外，達二個月以上時，不得收回房屋。民法第440條第1項、
06 第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。次按承租人於
07 租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段亦定有
08 明文。又出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，
09 同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條
10 件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件
11 成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思
12 表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。

13 (二)經查，原告主張之前開事實，業據其提出高雄大社郵局存證
14 號碼000065號存證信函及回執、系爭租約、兩造間LINE及簡
15 訊通話紀錄截圖及水電瓦斯繳款單據等件為憑（本院審訊卷
16 第11至19頁、本院卷第37至49、83頁），而被告迄至本院言
17 詞辯論終結時止並無提出答辯予以爭執，應可信為真實。故
18 被告於收受原告以前開存證信函催告給付積欠之租金後，迄
19 今仍未給付自113年1月20日至113年3月19日所積欠之2個月
20 租金，合計36,800元，故原告自得依系爭租約之約定請求被
21 告給付36,800元。又原告以該存證信函同時表明，如被告逾
22 期未繳清前開租金，系爭租約即行終止，不另通知，而該存
23 證信函並於113年3月27日送達被告，而被告於定期催告期限
24 7日屆滿即113年4月3日（依民法第120條第2項規定始日不算
25 入）後，仍未支付欠繳之租金，停止條件成就，即發生終止
26 系爭租約之效力，堪認系爭租約已於113年4月3日經原告合
27 法終止，故依民法第455條前段規定，原告請求被告將系爭
28 房屋騰空遷讓返還予原告，亦屬有據，應予准許。

29 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又無
31 權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相

01 當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房
02 屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年
03 台上字第1695號民事判決意旨參照）。再所謂相當於租金之
04 利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係
05 因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租
06 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當
07 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占
08 有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項
09 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而
10 不受法定租金額之限制。查，系爭租約既於113年4月3日終
11 止，已如前述，則被告自113年4月4日起繼續占有系爭房
12 屋，即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有相當租金之
13 損害，自應償還相當於租金之不當得利。本院審酌系爭租約
14 約定租金為每月18,400元，應為市場合理之價額，被告使用
15 系爭房屋既已有租金之約定，且被告無權占用系爭房屋所受
16 免繳租金之利益，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，所
17 應返還予原告者即為免繳租金之利益，故以系爭租約所約定
18 之租金18,400元，作為本件不當得利損害金額之計算基準，
19 尚屬允當。故原告依民法第179條規定，請求被告自113年4
20 月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於
21 租金之不當得利18,400元，即屬有據。

22 四、綜上所述，本件原告依民法第455條前段、第179條及系爭租
23 約之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；
24 並應給付原告36,800元；及自113年4月4日起至騰空遷讓返
25 還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1
26 8,400元，均有理由，應予准許。

27 五、按關於財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至
28 前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清
29 償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高
30 等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結
31 果參照）。是本判決主文第3項有關財產權之將來給付訴訟

01 之判決，揆諸上開說明，於判決確定前清償期已屆至部分，
02 本院自得依原告之聲請命其供擔保後，准許假執行。查，本
03 件原告已陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核與法尚無不
04 合，應准許之，另依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職
05 權宣告被告如為原告供相當擔保後，得免為假執行，爰分別
06 酌定兩造准免假執行之擔保金額如主文第5項至第7項所示。

07 六、本件原告之訴為有理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

09 民事第一庭 審判長法官 楊靚華

10 法官 韓靜宜

11 法官 趙 彬

12 以上正本係照原本作成。

13 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。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

16 書記官 洪王俞萍