

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1634號

原告 吳淑貞

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

被告 美宥佳國際企業有限公司

法定代理人 陳美妙

訴訟代理人 王維毅律師

複代理人 謝昌育律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號1、2、3、4樓房屋及高雄市○○區○○○路000號4樓房屋騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）107萬1,500元，及自民國（下同）111年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自111年8月1日起至返還第一項之房屋之日止，按月給付原告6萬2,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項、第二項得假執行，本判決第三項於每月屆期後得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原

告原起訴聲明：(一)、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號1、2、3、4樓房屋及高雄市○○區○○○路000號4樓房屋（下合稱系爭房屋）騰空返還予原告。(二)、被告應給付原告72萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬2,000元。嗣於111年11月8日提出書狀，變更聲明第二項、第三項為：(二)、被告應給付原告107萬1,500元，及自民事訴之變更暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)、被告應自111年7月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬2,000元，核屬擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：伊於106年10月15日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予被告，約定每月租金6萬2,000元，租賃期間自106年11月15日起至111年11月14日止共5年，惟上開期間被告有多次未依約繳納租金之情形，累計至110年12月被告應給付之租金累計金額已達146萬1,500元（計算式：詳如附表一），於上開積欠租金期間，迭經催討，被告雖因此分別於110年3月30日、110年8月30日、109年9月30日各給付30萬元、30萬元、10萬元共70萬元，以清償租金，惟尚欠76萬1,500元（計算式：詳如附表一），於斯時被告累計積欠之顯已逾2個月租金（2個月租金為12萬4,000元），伊因此於110年12月15日發函催告被告限於111年1月20日清償積欠部分之租金60萬4,000元，否則即終止租約，該函文業已於110年12月17日送達被告，惟被告仍未於111年1月20日給付租金，故系爭租約於111年1月20日即告終止，再扣除押租金12萬4,000元，被告尚欠租金63萬7,500元（計算式：詳如附表一）未為給付，迭經催繳，未獲置理，是伊自得請求被告給付63萬7,500元之租金。又系爭租約已告終止，伊自得請求被告遷讓返還系爭房屋，且系爭租約終止後，被告仍無權占用系爭房屋，而受有相當於租金金額之不

01 當得利，此已致伊受有相當於租金之損害，自得請求被告按
02 月返還相當於租金之不當得利6萬2,000元，由111年1月計至
03 111年7月被告另積欠原告相當於租金之不當得利43萬4,000
04 元(計算式：詳如附表二)，故原告累計積欠之租金及相當於
05 租金之不當得利(計至111年7月)為107萬1,500元(計算
06 式：637,500+434,000=1,071,500)，為此爰依民法第440條
07 第1項、第2項、系爭租約第17條及不當得利之法律關係提起
08 本訴等語，並聲明：(一)、被告應將系爭房屋騰空返還予原
09 告。(二)、被告應給付原告107萬1,500元，及自民事訴之變更
10 暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
11 利息。(三)、被告應自111年7月22日起至返還系爭房屋之日
12 止，按月給付原告6萬2,000元。

13 三、被告則以：除系爭租約外，兩造另有簽立一份租金為2萬5,0
14 00元之租約，故系爭房屋之租金應以每月租金2萬5,000元計
15 算，而非以每月6萬2,000元計算，倘以每月2萬5,000元計
16 算，被告積欠之租金應僅有10萬元左右，系爭租約第17條未
17 填載約定被告拖欠租金幾期以上，並經原告催告限期仍不支
18 付時方可終止租約，且原告於起訴前，雖曾以存證信函催
19 告，但催告未再為終止租約之意思表示，故原告以前揭函文
20 為終止租約之意思表示，並不合法，應以起訴狀繕本送達被
21 告之日系爭租約方告終止等語置辯，並聲明：原告之訴駁
22 回。

23 四、得心證之理由：

24 查被告向原告承租原告所有系爭房屋，約定租期自106年11
25 月15日起至111年11月14日止，應按月於每月15日前給付，
26 被告並於訂約時交付12萬4,000元之押租金予原告，被告多
27 次未依約繳付租金，被告曾於110年間給付70萬元之租金予
28 原告，被告於110年12月15日以存證信函催告被告須於111年
29 1月20日前清償積欠租金60萬4,000元，如未給付系爭租約即
30 告終止，被告已收到上開終止租約之存證信函等事實，業據
31 原告提出建物登記謄本、房屋稅單、系爭租約、存證信函及

01 回執為證（見本院卷第17-39頁），原告所提出之前揭證據
02 資料，核與原告所述相符，且被告亦不爭執前揭證據資料之
03 真正（見本院卷第122頁），則原告主張此部分事實，堪信
04 為真。惟兩造就：(一)、系爭租約何時終止？(二)、被告尚積欠
05 之租金金額為若干？(三)、原告得否請求被告遷讓返還系爭房
06 屋？(四)、原告得請求被告給付之不當得利之金額為若干？均
07 有爭執，茲就上開爭點分別論述如下：

08 (一)、系爭租約何時終止？

09 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
10 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
11 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之
12 租金，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每個月
13 開始支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約，
14 民法第440 條第1 項及第2 項定有明文。又承租人積欠租金
15 除以擔保金抵償外，達2 個月以上時，出租人始得收回房屋
16 ，土地法第100 條第3 款亦有明定。按土地法第100 條第3
17 款關於擔保金抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而
18 設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適
19 用（最高法院44年台上字第516 號判例參照）。

20 2. 查原告主張：被告於自106年12月起至110年12月15日止即有
21 如附表一所示陸續有未依約繳納租金之情事，截至110年12
22 月被告應繳納之租金共計146萬1,500元（詳如附表一），扣除
23 被告於110年間已給付之70萬租金，截至110年12月被告尚欠
24 之租金共計76萬1,500元（詳如附表一），業據原告提出與
25 其所述相符之系爭租約、原告之帳戶歷史交易明細、銀行存
26 摺影本為證（見本院卷第25-33頁、第105-111頁），被告亦
27 不爭執前揭證據之真正（見本院卷第122頁），衡酌上情，
28 原告主張：截至110年12月被告尚積欠之租金為76萬1,500元
29 等語，堪信為真。又系爭租約第三條：「租金每月新臺幣陸
30 萬貳仟元正（收款付據）乙方（按即被告，下同）不得藉由
31 任何理由拖延或拒納。」，有系爭租約在卷可稽（見本院卷

第27頁），準此，系爭房屋之租金為每月6萬2,000元，以此計算，被告至110年12月15日已積欠76萬1,500元即近12.28個月租金未為給付，縱扣除押租金12萬4,000元（與2個月租金金額相當），被告仍積欠租金63萬7,500元未付（計算式：761,500-124,000=637,500），積欠之租金顯已達2期以上，故於110年12月15日被告積欠之租金既已達2期以上，經原告於110年12月15日寄發存證信函催討限被告於111年1月20日前給付其中租金60萬4,000元，被告仍未給付，原告並依此表明於111年1月20日為終止租約之意思表示，該意思表示並已送達被告等事實，業據原告提出與其所述相符之存證信函及回執在卷可稽（見本院卷第35-39頁），被告亦不爭執該存證信函及回執之真正（見本院卷第122頁），自堪認原告此部分主張之事實亦為實在。依首開說明，系爭租約已於111年1月20日即告合法終止。

3. 至被告關此部分抗辯：除系爭租約外，兩造另有簽立一份租金為2萬5,000元之租約，故系爭房屋之租金應以每月租金2萬5,000元計算，而非以每月6萬2,000元計算，且系爭租約第17條未填載約定被告拖欠租金幾期以上，並經原告催告限期仍不支付時方可終止租約，原告於起訴前，雖曾以存證信函催告，但催告未再為終止租約之意思表示，故原告以前揭函文為終止租約之意思表示，並不合法，惟查：依系爭租約第三條：「租金每月新臺幣陸萬貳仟元正（收款付據）乙方不得藉由任何理由拖延或拒納。」；第十七條約定：「甲（按即原告，下同）、乙、丙（按即乙方連帶保證人陳美妙）各方遵守本契約各條項之規定，如乙方違反約定使用房屋，或拖欠租金達乙期以上，經甲方催告限期仍不支付時，甲方得終止租約、收回房屋，因此乙方所受損失甲方概不負責」，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第25-33頁），另參以，依原告所提出之帳戶歷史交易明細所示：被告業已按月給付6萬2,000元之租金予原告近3年，有原告之帳戶歷史交易明細、銀行存摺影本在卷可稽（見本院卷第105-111

頁），則被告以租金僅2萬5,000元、系爭租約第17條未載明欠繳期數為由，主張原告於111年1月20日之租約終止不合法云云，顯與前揭證據資料不符，且被告就此部分抗辯復全未舉證以實其說等情，參互以觀，被告此部分所辯，亦無可採。

(二)、被告尚積欠之租金金額為若干？

被告於106年12月至110年12月止欠繳之租金詳如附表一所示共計76萬1,500元，被告已繳之押租金為12萬4,000元，已如前述，又系爭租約業已於111年1月20日即告終止，以此計算，被告尚欠之租金應為63萬7,500元（計算式：詳如附表一），則原告主張：被告於租約終止前尚欠租金63萬7,500元，原告依系爭租約請求被告給付租金63萬7,500元即屬有據，應予准許。

(三)、原告得否請求被告遷讓返還系爭房屋？

次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約第十七條約定：「甲乙丙（按即乙方連帶保證人陳美妙）各方遵守本契約各條項之規定，如乙方違反約定使用房屋，或拖欠租金達乙期以上，經甲方催告限期仍不支付時，甲方得終止租約、收回房屋，因此乙方所受損失甲方概不負責」，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第25-33頁）。而查系爭租約已經於111年1月20日終止，理由詳如前述，則原告依前述民法第455條、系爭租約第17條約定，請求被告返還系爭房屋，即屬有據，應予准許。

(四)、原告得請求之不當得利之金額為若干？

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，民法第179條第1項前段定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租約於111年1月20日即告終止，已如前述，原告自110年10月21日起繼續占用系爭房屋即欠缺法律上原因，而為無權占有行為，且獲有相當於租金之利益，原告依民法第179條

規定，請求原告返還相當於租金之不當得利，亦屬有理；再系爭租約被告所占用系爭房屋約定租金為每月6萬2,000元，據此標準計算被告所獲不當得利即為每月6萬2,000元，是原告所請求111年1月至111年7月之相當於租金之不當得利共43萬4,000元（計算式：62,000元×7月＝434,000元，明細詳如附表二）及自111年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬2,000元之相當於租金之不當得利，洵屬有據，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

五、從而，原告依民法第455條、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告：(一)、將系爭房屋騰空返還予原告。(二)、被告應給付原告107萬1,500元【63萬7,500元(租金)+43萬4,000元(相當於租金之不當得利)=107萬1,500元】，及自民事訴之變更暨陳報狀繕本送達翌日即111年11月12日（見本院卷第125頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)、被告應自111年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬2,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲請宣告假執行，僅具促使法院職權發動之效力，自毋庸為准駁之論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 15 日
高雄簡易庭 法 官 林綉君

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 111 年 12 月 15 日
書 記 官 羅崔萍