

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1771號

原告 日勝創建股份有限公司

法定代理人 陳勇志

訴訟代理人 陳宛琳

被告 傅渙坤

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國111年10月19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○○○巷○號九樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新台幣參萬柒仟伍佰元。

訴訟費用新台幣壹仟捌佰捌拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國111年2月16日簽訂房屋租賃契約書，約定被告向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷0號9樓（編號1901室）房屋（下稱系爭房屋），租金每月新台幣（下同）7,500元，按月於每月5日前給付，租期自111年2月16日起至112年1月31日止（下稱系爭租約）。惟被告自111年3月1日起即未再依約繳付租金，經原告多次催繳仍置之不理。經原告於111年7月30日以存證信函催告被告於函到後3日內繳清積欠之租金，屆期如未付清，系爭租約即為終止。詎被告於111年8月2日收受該存信函後仍未繳清積欠

之租金，故系爭租約應已於111年8月5日終止，被告應返還系爭房屋及繳納積欠之租金。又被告於系爭租約終止後仍繼續占用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，原告得請求被告按月給付相當於租金之不當得利。經以2個月押租金扣抵，原告請求被告給付自111年5月起至同年9月積欠之租金及相當於租金之不當得利共37,500元。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本訴等語。並聲明：(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37,500元。

三、被告經合法通知無正當理由不到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)兩造間租賃關係已於111年8月5日合法終止，原告得請求被告遷讓返還系爭房屋：

1. 按承租人應依約定日期，支付租金。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之；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；出租人非因左列情形之一，不得收回房屋…三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。民法第439條、第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。次按土地法第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號民事裁判意旨參照）。

2. 原告將系爭房屋出租予被告，雙方簽訂有系爭租約，約定租期自111年2月16日起至112年1月31日止，租金每月7,500元，按月於每月5日前給付，押租金為15,000元。租期屆

01 滿或中途終止租約時，被告應即搬遷，將租賃物以原狀交
02 還原告。而被告自111年3月起未繳納租金，經原告以LINE
03 通訊軟體催討，均遭被告置之不理。嗣原告再分別於111
04 年4月23日、7月21日、7月30日以存證信函催告被告繳付
05 積欠之租金，均經被告簽收仍拒不繳付等事實，業據原告
06 提出系爭租約、兩造間之LINE對話記錄、存證信函、郵件
07 收件回執及掛號郵件登記簿為佐（本院卷第15至23、27至
08 43、63至65頁）。而被告對原告主張之上開事實，已於相
09 當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出
10 書狀爭執供本院審酌，本院依上開證據調查結果，認原告
11 主張之事實為真正。是原告催告被告繳付積欠租金之意思
12 表示已到達被告，其中於111年7月30日之存證信函並載明
13 被告應於函到後3日內付清租金，詎被告於111年8月2日簽
14 收該存證信函後仍未依限繳納積欠之租金，足認系爭租約
15 已於111年8月5日生合法終止之效力。系爭租約既已終
16 止，依前揭規定，被告自應遷讓返還系爭房屋予原告。

17 （二）原告得請求被告給付積欠之租金及相當於租金之不當得
18 利：

- 19 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條前段定有明文。次按請求返還不當得
21 利，係以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
22 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
23 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
24 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
25 61年台上字第1695號判決要旨參照）。
- 26 2. 兩造間租賃關係已於111年8月5日終止，業經本院審認如
27 前，被告於系爭租約終止後仍未搬離系爭房屋，乃屬無權
28 占用系爭房屋而受有利益，而妨害原告對系爭房屋之使用
29 收益，致原告受有相當於租金之損害，則原告請求被告給
30 付系爭租約終止前積欠之租金及系爭租約終止後相當於租
31 金之不當得利，即屬有據。原告請求按月以7,500元計算

相當於租金之不當得利，核屬適當。故被告自111年3月起積欠租金，經以2個月押租金扣抵後，原告請求被告給付自111年5月起至同年9月間積欠之租金及相當於租金之不當得利共37,500元（計算式：7,500元×5個月＝37,500元），核屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並應給付原告37,500元，均為有理由，應予准許。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
高雄簡易庭 法 官 顏珮珊

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）。

以上正本係照原本作成。

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
書記官 林雅姿