

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2393號

原告 林萬教
訴訟代理人 林家正
陳建霖律師
被告 溫雅琦

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年5月28日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將高雄市○○區○○街○巷○號二樓、三樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一二年七月二十日起至遷讓返還前項所示房屋之日止，按月於每月一日給付原告新臺幣參仟陸佰肆拾貳元，及各期次月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔百分之八十八，並於本判決確定翌日起，加給按年息百分之五計算之利息；其餘由原告負擔。

本判決第一項及第二項已屆清償期部分得假執行。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國109年8月20日向伊承租伊所有之高雄市○○區○○街0巷0號2樓、3樓房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租賃期間自109年8月20日起至111年8月19日止，每月租金為新臺幣（下同）12,000元，倘被告遵期繳納租金，則可減免租金2,000元（即按每月租金10,000元收取之）。待租期屆滿，被告繼續繳納租金，伊亦未反對而繼續收取，兩

01 造自111年8月20日起成立不定期租賃契約（下稱系爭租
02 約）。詎被告自111年10月起即未繳納租金，經伊於112年3
03 月13日訴請被告給付租金，並以起訴狀繕本送達被告之日為
04 終止系爭租約之通知，由本院以112年度雄小字第1373號給
05 付租金事件受理在案（下稱前案），前開起訴狀繕本則寄存
06 於被告住所地派出所，於000年0月00日生合法送達效力，系
07 爭租約於112年4月21日即告終止，被告自斯時起即失其占有
08 使用系爭房屋之合法權源，而為無權占有人。惟被告迄未遷
09 讓返還系爭房屋予伊，係無法律上原因而受有相當於每月租
10 金10,000元之不當得利，計自前案請求欠租止期之翌日112
11 年7月20日起，被告應按月於每月1日給付伊10,000元，並自
12 各期之每月1日起負遲延給付責任。爰依民法第767條第1項
13 前段及第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
14 應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自112年7月20
15 日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月於每月1日給付原告
16 10,000元，及自各期之每月1日起至清償日止，按年息5%計
17 算之利息。

18 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
19 述。

20 四、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
21 益，他方支付租金之契約。承租人租金支付有遲延者，出租
22 人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限
23 內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租
24 金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契
25 約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2
26 個月時，始得終止契約。民法第421條第1項及第440條第1、
27 2項分別定有明文。次按所有權人對於無權占有或侵奪其所
28 有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段亦有明定。
29 經查：

30 (一)原告主張兩造自111年8月20日起，就系爭房屋成立不定期租
31 賃契約，被告應按月繳納租金10,000元，惟被告自111年10

01 月起即未繳納租金乙節，業經本院依職權調取前案卷證，核
02 閱系爭房屋租約、兩造間111年10月6日及112年1月4日LINE
03 對話截圖、原告與訴外人即被告之子林彥緯於000年0月間之
04 LINE對話截圖、112年2月6日存證信函無訛，並有兩造於112
05 年8、9月間之LINE對話截圖、收租存摺封面及內頁影本可資
06 佐據（見前案卷第13、15、22至23、25至32、35頁，本院卷
07 第21至29、111至117頁），是由系爭房屋租約第4條僅約定
08 被告應按月繳納租金，惟未約定每月繳租日期，依民法第
09 121條第1項規定，自應以每月末日為各期繳租期間之止日，
10 而被告自111年10月起未繳納租金，截至原告於112年2月6日
11 寄發存證信函催繳租金之時止，累欠租金已超過2個月，依
12 前引規定，原告自得終止系爭租約。

13 (二)又原告以前案起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表
14 示，該繕本於112年4月10日寄存於被告住所所在地之轄區派
15 出所，於000年0月00日生送達效力，有送達證書為憑（見前
16 案卷第47頁），堪認系爭租約經原告於112年4月20日合法終
17 止，被告自斯時起即失其占有使用系爭房屋之合法權源，乃
18 無權占有人。

19 (三)再者，原告為系爭房屋之所有權人（其中第3層樓為未辦保
20 存登記建物），有建物登記謄本、房屋稅籍證明書為憑（見
21 本院卷第53、13頁），而被告目前雖未實際居住於系爭房
22 屋，惟迄未交還系爭房屋鑰匙予原告，致原告不得其門而入
23 等情，則據原告陳明在卷，並有系爭房屋出入大門照片、高
24 雄市政府警察局三民第二分局民族派出所查訪表足佐（見本
25 院卷第165、109、93至99頁），堪認系爭房屋現仍在被告管
26 領占有中，原告本於系爭房屋所有權人之地位，依民法第
27 767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為
28 有理由。

29 五、再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。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
31 179條定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲

01 得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡
02 量標準。土地法第97條第1項復規定，城市地方房屋之租
03 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。查：

04 (一)被告自112年4月20日起，即失其占有使用系爭房屋之合法權
05 源，卻仍持續占用系爭房屋迄今之事實，業經本院審認如
06 前，堪認被告自112年4月20日起係無法律上原因占有使用系
07 爭房屋，而受有相當於房屋租金之利益，且致原告受有損
08 害，原告請求被告自112年7月20日起，按月返還相當於租金
09 之不當得利，係屬有據。

10 (二)又系爭房屋位在高雄市三民區，係屬城市地方房屋，而原告
11 出租系爭房屋供被告日常生活居住使用，非供營業使用，亦
12 為原告所不爭執，是依土地法第97條第1項規定，被告因占
13 有使用系爭房屋可得租金利益，自不超過土地及其建築物申
14 報總價年息10%。查系爭房屋係原告向訴外人財團法人台灣
15 省私立高雄仁愛之家租地建屋，所租用之基地為高雄市○○
16 區○○段000地號土地（下稱533地號土地）乙節，業據原告
17 陳明在卷，並有土地登記謄本為憑（見本院卷第212、223
18 頁），依建物登記謄本記載，系爭房屋第1層面積為46.5平
19 方公尺（見本院卷第53頁），足見系爭房屋占用之基地面積
20 為46.5平方公尺，是依地價謄本記載，原告於112年10月18
21 日起訴時（見本院卷第7頁收狀日期條戳），依111年1月份
22 533地號土地申報地價為每平方公尺8,500元（見本院卷第
23 227頁），據此計算系爭房屋所在基地申報地價為395,250元
24 （計算式： $8,500 \times 46.5 = 395,250$ ）。再依房屋稅籍證明書記
25 載，原告出租供被告使用之第2、3層樓之申報現值分別為
26 21,600元、20,200元，合計41,800元（見本院卷第13頁），
27 據此計算系爭房屋所在基地及建築物之申報總價為437,050
28 元（計算式： $395,250 + 41,800 = 437,050$ ），是按前開申報總
29 價年息10%計算，被告因占用系爭房屋每月可得租金利益上
30 限為3,642元（計算式： $437,050 \times 10\% \div 12 = 3,642.08$ ，元以下
31 四捨五入），原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利

01 10,000元，其中在3,642元以內者，核與前揭規定相符，係
02 屬可採；超過3,642元部分尚屬無據，為不足採。此外，被
03 告應於每月末日繳納租金，已如前述，是以被告無權占有系
04 爭房屋期間，所受相當於租金之不當得利應以每月末日為給
05 付期限，逾期未給付，即應自次月1日起負給付遲延責任。

06 (三)從而，原告依民法第179條規定，請求被告自112年7月20日
07 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月1日返還不
08 當得利3,642元，及自各期次月1日起至清償日止，按年息5%
09 計算之利息，為有理由。

10 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
11 請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自
12 112年7月20日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月於每月1
13 日給付原告3,642元，及自各期次月1日起至清償日止，按年
14 息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍者，為無
15 理由，應予駁回。

16 七、本判決主文第1項及第2項已屆清償期部分，係就民事訴訟法
17 第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同
18 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至於本
19 判決主文第2項未屆清償期部分，按其性質不適於假執行，
20 自不在得依職權宣告假執行之列。

21 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
22 前段、第78條、第87條、第91條第3項、第389條第1項第3
23 款，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
25 高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
31 書 記 官 許弘杰