

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第482號

原告 黃淑枝

被告 張惟勝

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街000巷0號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟陸佰元，及自民國113年6月29日起至遷讓返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之八十九，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：原告於民國112年1月10日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將其所有門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街000巷0號之房屋（下稱系爭房屋）以每月租金新臺幣（下同）6,000元出租與被告，租期2年，自112年1月10日起至114年1月10日止。詎被告自112年12月起即未再按期繳納租金，至113年6月6日止，已遲付租金達6個月共計36,000元，扣除押租金12,000元後仍欠繳4個月之租金共24,000元。原告前以存證信函催告被告應限期繳納所欠租金，並表明終止租約，請被告遷讓返還系爭房屋，然被告均置之

01 不理，系爭租約已終止，被告自應將系爭房屋遷讓返還與原
02 告，並清償積欠之房租。又因被告仍繼續使用系爭房屋，每
03 月受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，
04 自應賠償原告按每月租金額計算之不當得利。爰依系爭租約
05 及不當得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將
06 系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告36,000元，及自
07 113年6月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
08 6,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
10 述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)、原告主張其與被告簽訂內容如上之系爭租約，嗣被告積欠原
13 告上述租金未為給付，原告於113年5月21日以存證信函送達
14 被告，催告其應於函到7日內給付積欠租金，逾期則終止租
15 約且須遷讓返還系爭房屋，惟被告迄今仍未給付所欠租金，
16 並繼續占有系爭房屋等情，業據其提出系爭租約、存證信函
17 及其回執等件影本為證（見本院卷第17至35頁、第85頁）。
18 而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到
19 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，視同自認，堪信原告前
20 揭主張為真正。

21 (二)、原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

22 1. 依系爭租約第3條約定：「承租人每月租金為新臺幣6,000元
23 整，每期應繳納1個月租金，並於每月10日前支付……」；
24 第16條第1項第2款、第2項約定：「租賃期間有下列情形之
25 一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠
26 償：(二)承租人遲付租金之總額達2個月之租金額，經出租人
27 定相當期限催告，仍不為支付」、「出租人依前項規定提前
28 終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通
29 知承租人。但依前項第5款及第10款規定終止者，得不先期
30 通知：(二)依前項第2款至第4款、第6款至第9款規定終止者，
31 於終止前30日」；第14條第1項約定：「租賃關係消滅時，

01 出租人應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租
02 人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住
03 宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。」（見本院卷第18至
04 22頁）。

05 2. 經查，被告依系爭租約負有於每期開始即每月10日前給付原
06 告租金6,000元之義務。惟被告自112年12月起即未依約給付
07 租金，至113年5月為止被告業已積欠租金達6個月，扣除押
08 租金12,000元後，仍積欠租金達4個月。原告於113年5月20
09 日以存證信函催告被告於函到後7日內給付積欠之租金，並
10 同時表明逾期即終止租約之意（見本院卷第32至35頁），核
11 其性質係屬附停止條件之終止租約之意思表示，其終止租約
12 之意思表示於被告逾期仍不給付租金（條件成就）時生效。
13 被告於113年5月21日收受上開存證信函（見本院卷第85
14 頁），仍未於7日內給付欠租，則依系爭租約第16條第2項約
15 定，其終止租約之意思表示於逾期後之30日後即113年6月28
16 日發生效力。則原告依系爭租約第14條之約定請求被告遷讓
17 返還系爭房屋，核屬有據，應予准許。

18 (三)、原告請求租金部分：

19 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
20 明文。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
21 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
22 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87
23 年度台上字第1631號判決意旨參照）。查被告自112年12月
24 起即未給付租金，算至113年6月28日終止租約之日止，合計
25 6月又28日之租金共41,600元未為給付（計算式： $6,000 \times 6 +$
26 $6,000 \times 28/30 = 41,600$ ），扣除押租金12,000元後，尚積欠
27 租金29,600元，則原告依系爭租約請求被告給付積欠租金，
28 於29,600元之範圍內為有理由，逾此範圍之請求則屬無據。

29 (四)、原告請求相當於租金之不當得利部分：

30 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

01 179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租
02 金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用他人之房屋，加
03 害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高
04 法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

05 2. 經查，系爭租約已於113年6月28日終止，且被告於系爭租約
06 終止後仍未將系爭房屋返還原告，業如前述，揆諸前揭說
07 明，被告受有相當於租金之不當得利。是原告依不當得利法
08 律關係，請求被告自113年6月29日起至遷讓返還系爭房屋之
09 日止，按月給付原告6,000元部分，即屬有據，應予准許，
10 逾此部分之請求則屬無據。

11 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
12 告應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付29,600元及自113年6
13 月29日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付6,000元予
14 原告，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，
15 應予駁回。

16 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項、第2項第1
17 款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條
18 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分
19 陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所附麗，應
20 予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
22 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘
23 明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
26 羅東簡易庭 法 官 謝佩玲

27 上為正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，
29 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
30 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
31 繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

03 書記官 黃家麟