

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第402號

原告 威冠菖開發工程有限公司

法定代理人 吳譽文

被告 林家緯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年2月16日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼苗栗縣○○市○○路○○○號一○二七室房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖仟元，並自民國一一一年八月二日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆仟伍佰元。訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項前段，於原告分別以新臺幣參拾參萬貳仟陸佰陸拾柒元、新臺幣參仟元為被告供擔保後，得假執行；本判決第二項後段就各已到期部分，於原告以各期新臺幣壹仟伍佰元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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3月7日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有門牌號碼苗栗縣○○市○○路000號1027室房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為自111年3月7日起至112年3月6日，每月租金新臺幣（下同）4,500元。詎料，被告自111年5月起即未繳納租金，經原告多次催告後仍未繳納，經扣除押金後已達積欠兩

01 個月租金數額，原告自得提前終止系爭租約之法律關係，並
02 請求被告繳清積欠租金及搬離系爭房屋。而被告於終止租約
03 後，仍繼續使用系爭房屋而拒絕返還，則被告每月可獲得相
04 當於租金4,500元之不當得利，並使原告受有損害。依此，
05 於扣除以被告簽約時所提供之押金9,000元抵償租金2個月後
06 （即111年5、6月份積欠之租金），原告自得請求被告給付
07 9,000元（即111年7、8月份積欠之租金），及自111年8月2
08 日起至實際遷讓交屋日止，按月給付4,500元予原告（其中1
09 11年8月2日至112年1月8日租約終止時為止為積欠之租金、
10 自112年1月9日起至實際遷讓交屋日止為相當於租金之不當
11 得利）。為此，爰依系爭租約、民法第767條第1項及第179
12 條不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)如主文
13 第1項所示。(二)被告應給付原告9,000元及自111年8月2日起
14 至遷讓交屋日止，按月給付原告4,500元。(三)願供擔保，請
15 准宣告假執行。

16 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明
17 或陳述。

18 四、本院得心證之理由：

19 (一)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
20 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承
21 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
22 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
23 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
24 額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
26 者，得請求返還之，民法第421條第1項、第439條前段、第4
27 40條第1項、第2項前段、第455條前段及第767條第1項前段
28 分別定有明文。查，原告主張被告自111年5月份起即未依約
29 給付租金，經以押金抵付後，尚積欠111年7、8月份租金未
30 繳納，經原告多次寄發存證信函催繳，復於本院言詞辯論期
31 日當庭為終止租約之意思表示，並於112年1月8日送達該言

01 詞辯論筆錄予被告等情，業據其提出建物登記第二類謄本、
02 房屋租賃契約書、存證信函等件為憑（見本院卷第19至33
03 頁、第55頁），並有本院言詞辯論筆錄及送達回證可佐（見
04 院卷第93至97頁）。而被告受合法通知而未於言詞辯論期日
05 到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、
06 第280條第3項準用第1項前段規定視同自認，堪認原告上揭
07 主張為真實。從而，被告既積欠租金達2個月以上租額，並
08 經原告為終止租約之意思表示，堪認系爭租約業已合法終
09 止，故原告請求被告應給付前揭租金（即111年7、8月份租
10 金共計9,000元，及自111年9月起至112年1月8日為止之租
11 金）、遷讓返還系爭房屋，即為有理。

12 (二)、次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地房
14 屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高
15 法院61年台上字第1695號判決意旨可資參照。經查，被告於
16 系爭契約終止後並未將系爭房屋返還原告，為無權占用，屬
17 無法律上原因而受有相當於租金之不當得利，原告無法就系
18 爭房屋為使用收益，受有損害，自得向被告請求返還其所受
19 自租約終止後即111年1月9日起之利益。從而，原告請求被
20 告應自111年1月9日起至遷讓交屋日止，按月給付相當於租
21 金之不當得利4,500元，應屬可採。

22 五、綜上所述，原告依據系爭租約、民法第179條及第767條第1
23 項前段規定等法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原
24 告，並給付租金9,000元，及自111年8月2日起至遷讓返還系
25 爭房屋之日止，按月給付原告4,500元，均為有理由，應予
26 准許。

27 六、本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定
28 相當擔保金額准許之。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
31 民事第一庭法 官 鄭子文

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時
03 表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判
04 決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
05 本）。

06 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
07 書記官 周煒婷