

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第81號

原告 清樺建設股份有限公司

法定代理人 陳祐薇

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

羅健祐律師

被告 潘梅蓉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路000000號房屋騰空並返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣27,000元，及自民國113年1月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自租約終止之日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。但被告如以新臺幣147,000元為原告預供擔保得免為假執行。

六、本判決第三項於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣10,000元為原告預供擔保得免為假執行。

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條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：被告與原告於民國112年2月18日簽訂房屋租賃契
02 約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼苗
03 栗縣○○鎮○○路000000號房屋，租賃期間自112年2月20日
04 起至113年2月19日止，每月租金新臺幣（下同）10,000元，
05 並於每月20日以前繳納。被告於簽訂系爭租約時，已繳納1
06 6,000元押租金，並自112年2月起即未繳足租金，迄今尚積
07 欠如附表所示之租金，總計43,000元（計算式：90,000-47,
08 000=43,000），扣抵押租金16,000元，尚積欠租金27,000
09 元。原告公司依上開民法第440條第1項規定，起訴狀繕本之
10 送達，催告被告應於7日內給付上開租金，逾期即終止租
11 約，且不另為終止之意思表示。原告依民法第767條第1項前
12 段、第455條前段規定請求被告將房屋騰空後返還予原告；
13 並依系爭租約第4條規定請求被告給付自112年2月20日起至1
14 12年11月19日止之如聲明二所示之金額，和依民法第179條
15 相當於租金之不當得利之規定請求被告自租約終止之日起至
16 返還第一項房屋之日止按月給付如聲明三所示之金額。並聲
17 明如主文所示。

18 三、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
19 述。

20 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
21 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條
22 前段、第767條第1項前段所明定。次按無法律上之原因而受
23 利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦有
24 明文。再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
25 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
26 出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
27 達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
28 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
29 終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。無正當權
30 源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為社會通常
31 之觀念。經查，原告主張上開事實，業據其提出房屋租賃契

01 約、房屋稅繳款書附卷可參，被告已於相當時期受合法通
02 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，是
03 依本院調查證據之結果，堪認原告之主張為真實。從而，原
04 告本於租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告將系爭房
05 屋遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

06 五、次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用、收
07 益，他方支付租金之契約；再按承租人應依約定日期，支付
08 租金，民法第421條第1項、第439前段分別定有明文。再
09 按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，民法第179條前段定有明文。經查，兩造約定系爭建
11 物之租金每月10,000元，而被告積欠租金達2個月以上，經
12 原告以起訴狀之送達7日屆滿為終止系爭租約之意思表示，
13 則被告於系爭租約終止後即113年1月15日（113年1月14日為
14 星期日）起，仍無權占用系爭房屋，即屬無法律上原因而受
15 有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，原
16 告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。因此，原告主
17 張依民法第767條第1項前段、第455條前段規定請求被告將
18 房屋騰空後返還予原告；並依系爭租約第4條規定請求被告
19 給付自112年2月20日起至112年11月19日止之如聲明二所示
20 之金額，和依民法第179條相當於租金之不當得利之規定請
21 求被告自租約終止之日起至返還第一項房屋之日止按月給付
22 如聲明三所示之金額，核屬有據。

23 六、綜上所述，原告依民法第767條規定、系爭租約、租賃及不
24 當得利之法律關係，請求被告給付如主文所示，為有理由，
25 應予准許。

26 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據資料，
27 核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

28 八、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
29 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣
30 告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如
31 預供擔保後，免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 3 月 21 日

苗栗簡易庭 法官 張珈禎

以上為正本係照原本作成。

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 113 年 3 月 21 日

書記官 林崙禎

附表：

編號	租金月份	應付日期	應繳金額	支付日期	支付金額	備註
1	112年2月	112年2月20日	10,000元	112年2月18日	2,000元	
				112年3月6日	6,000元	
2	112年3月	112年3月20日	同上	112年4月1日	8,000元	
3	112年4月	112年4月20日	同上	112年4月21日	11,000元	
4	112年5月	112年5月20日	同上			
5	112年6月	112年6月20日	同上	112年7月1日	10,000元	
6	112年7月	112年7月20日	同上	112年7月30日	10,000元	
7	112年8月	112年8月20日	同上			
8	112年9月	112年9月20日	同上			
9	112年10月	112年10月20日	同上			
合計			90,000元		47,000元	