臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第496號

原　　告　何恭炤

訴訟代理人　何羿蓁

被　　告　邱鈞釧

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○○0○0號房屋（下稱系爭房屋）及苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000○000○00000○000○00000地號土地（下合稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地）全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）17萬4,000元，及自115年5月14日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告4萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於112年5月31日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），被告向原告承租系爭房地，租賃期間自112年8月1日起至115年7月31日止，租金第1年每月3萬5,000元，第2年起每月4萬元，應於每月1日前支付。詎被告迄至原告撰寫起訴之115年5月25日已積欠租金共計17萬4,000元，經原告以存證信函催告支付並告知將終止租約，均置之不理。自115年5月13日起系爭租約終止，被告無權占有系爭房地，應按月賠償4萬元至遷讓返還系爭房地之日止，爰擇一依民法第455條前段、第767條第1項前段，請求被告遷讓返還系爭房地予原告，及依系爭租約第3條之約定及民法第179條，請求被告給付積欠之租金與相當租金之不當得利。並聲明：㈠如主

文第1項所示。㈡被告應給付原告17萬4,000元，及自115年5月13日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告4萬元。

二、被告答辯：對原告告的沒有意見，但希望以50萬元訂金抵扣租金。

三、兩造不爭執事項（卷第100至101頁）：

㈠兩造於112年5月31日簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭房地，租賃期間自112年8月1日起至115年7月31日止，第1年每月租金3萬5000元，第2年起每月租金4萬元，應於每月1日前支付。

㈡原告於115年5月4日寄發公館郵局存證號碼000029號存證信函（下稱系爭存證信函）給被告（收件地址：苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○○0○0號），內容略以：「主旨：請台端於函達7日內給付租金合計新台幣（下同）134000元，否則將依法以本函終止租約，並遷讓房屋，詳如說明，敬請查照。說明：…二、詎台端自115年起未依約給足租金，迄今已欠租金合計134000元，經本於115年3月2日以公館郵局第000016號存證信函催告，台端迄今仍未付清租金，特以本信函再次催告，請台端於函到後7日內付清租金，若台端逾期未付清，本函即為終止契約之意思表示，本人將不再另行通知，…」，經被告於同年月6日收受。

四、法院之判斷

㈠原告主張之事實，業據其提出系爭租約、苗栗縣政府稅務局115年期房屋稅繳款書、建物、土地登記第一類謄本為證（卷第15至39頁），且為被告所不爭（卷第100頁），堪信為真實。

㈡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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民

法第440條第1、2項定有明文。依兩造不爭執事項㈡，原告寄發系爭存證信函催告被告於函到後7日內付清租金，若逾期未付清，該函即為終止契約之意思表示，原告將不再另行通知時，被告積欠租金已超過2個月租額，且遲延給付亦已逾2個月，被告於115年5月6日收受後，迄至最後繳款期限之同年月13日仍未依催告內容繳款，則系爭租約自115年5月14日起即經被告合法終止，兩造間租賃關係已不存在。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約終止後，被告應依前開規定返還系爭房地，則原告依前開規定請求被告返還系爭房地，即屬有據。

㈢系爭租約第3條約定第1年承租人每月租金為3萬5000元，第2年起承租人每月租金4萬元，每期應繳納1個月租金，應於每月1日前支付（卷第17頁），則原告自得依該約定請求被告給付欠繳租金17萬4,000元。至被告繳納原告之50萬元，依系爭租約第4條約定，係被告向原告購買系爭房地總價2,300萬元之買賣定金，若租期3年期滿承租人違約不買時，所付定金全部由出租人沒收，承租人絕無異議（卷第17頁），而本件租期迄今已屆滿，被告並未依約向原告購買系爭房地（卷第100頁），則該50萬元依約應由原告沒收，無從扣抵被告積欠之租金，故原告請求被告給付17萬4,000元，即屬有據。

㈣無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號原判例意旨參照）。系爭租約於115年5月14日經原告終止後，被告占用系爭房地即無法律上之原因，應返還相當租金之不當得利予原告，則原告請求被告自115年5月14日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告依約定租金數額4萬元計

算之相當租金之不當得利，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條前段、系爭租約第3條約定及民法第179條，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無據，應予駁回。至原告另依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房地部分，因屬選擇合併，即無庸再予審酌。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　12　　日

書記官　楊慧萍