

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第343號

原告 簡子閔

被告 鄭仁翔

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○街00巷0號房屋全部遷讓返還與原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣78萬4,000元，及自民國113年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年6月19日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬6,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第1、2、3項於原告以新臺幣59萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣175萬6,633元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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、原告主張略以：

- (一)被告於民國109年5月28日向原告承租門牌號碼南投縣○○市○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋），兩造訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自109年6月1日起至110年5月31日止，租金每月新臺幣（下同）2萬6,000元，應於每月1日前給付，押租金為5萬2,000元，並由訴外人陳韋伶擔任保證人；上開租賃期限屆滿後，雙方口頭約定被告按系爭租約所載內容續為承租，惟被告開始未依約按月給付租

01 金，至111年8月間，已積欠租金34萬元，經催告後，被告僅
02 於111年8月底給付5萬元，迄113年5月31日止，扣除押租金5
03 萬2,000元後，被告尚積欠原告78萬4,000元，經原告於113
04 年5月30日以台中民權路郵局第1395號存證信函（下稱1395
05 號存證信函）催告給付，被告則僅於同年5月31日以通訊軟
06 體LINE（下稱LINE）回覆：「已收到存證信」等語，但就如
07 何清償欠租，隻字未提，原告乃於113年6月14日再向被告寄
08 發台中民權路郵局第1527號存證信函（下稱1527號存證信
09 函），向被告為終止系爭租約之意思表示，並送達被告，然
10 被告於系爭租約終止後，仍繼續占有使用系爭房屋。爰依租
11 賃物返還請求權、民法第767條第1項所有物返還請求權，擇
12 一請求被告遷讓返還系爭房屋；並依系爭租約及民法第179
13 條規定，請求被告給付積欠之租金及自系爭租約終止後占有
14 系爭房屋所受相當於租金之不當得利。

15 (二)並聲明：1.如主文第1、2項所示。2.被告應自113年6月15日
16 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬
17 6,000元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

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、本院之判斷：

21 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭房屋建
22 物登記第一類謄本及第二類謄本、系爭租約、1395號存證信
23 函、LINE對話紀錄截圖、1527號存證信函暨收件回執、系爭
24 房屋113年度房屋稅繳款書等件為證（本院卷第17至31、37
25 至49、75至77頁），被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出
26 書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調
27 查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告此部分之主張
28 為真。

29 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
30 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
31 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之

01 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
02 始時支付者，並應於遲延給付2個月時，始得終止契約；承
03 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
04 項、第2項、第455條前段分別定有明文。另民法第450條第2
05 項固規定：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利
06 於承租人之習慣者，從其習慣。」然土地法第100條另定
07 有房屋租賃收回之限制，土地法就房屋租賃收回之規定為民
08 法之特別法，依特別法優於普通法之原則，非有土地法第
09 100條所列各款情形之一不得收回房屋（最高法院51年台上
10 字第1288號判決意旨參照）。而出租人非因左列情形之一，
11 不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，
12 達2個月以上時，土地法第100條第3款定有明文。是出租人
13 基於土地法第100條第3款承租人積欠租金之事由，並依民法
14 第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期
15 限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，得終止契約
16 （最高法院43年台上字第1143號判決意旨參照）。再按押租
17 金之主要目的在擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅
18 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租
19 金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號
20 判決意旨參照）。

21 (三)經查：被告自110年6月起即未依約繳納租金，經原告於113
22 年5月30日以1395號存證信函催告被告給付時，扣除被告已
23 繳納之2個月租金，已遲延給付租金達2個月以上（本院卷第
24 29至31頁），因未獲給付，原告復於113年6月14日以1527號
25 存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，並於同年6月
26 18日送達被告，系爭租約於同日終止，原告自得請求被告遷
27 讓返還系爭房屋，然被告迄今仍繼續占有系爭房屋，自屬無
28 權占有。從而，原告依民法租賃關係之租賃物返還請求權，
29 請求被告將系爭房屋遷讓返還與原告，自屬有據。

30 (四)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
31 明文。依系爭租約第3條約定：承租人每月租金為2萬6,000

01 元，每期應繳納1個月租金，並於每月1日前支付，不得藉任
02 何理由拖延或拒絕；第4條約定：擔保金（押金）由雙方約
03 定為2個月租金，金額為5萬2,000元，承租人應於簽訂本契
04 約之同時給付出租人（本院卷第20、21頁）。經查：被告自
05 110年6月1日起至111年8月間，共積欠租金34萬元，扣除於
06 111年8月底給付5萬元後，尚積欠29萬元，且自111年9月起
07 至113年5月31日止，被告合計21個月未曾給付租金，共欠租
08 54萬6,000元；另依上開判決意旨，被告所積欠之租金於租
09 賃關係消滅後，與被告所交付之押租金5萬2,000元，發生當
10 然抵充之效力。從而，原告依系爭租約約定請求被告給付積
11 欠之租金78萬4,000元（計算式：340,000-50,000+546,000-
12 52,000=784,000），即屬有據。

13 (五)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益，民法第179條前段定有明文。故其得請求返還之範圍，
15 應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得
16 相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上
17 字第1695號判決意旨參照）。經查：本件被告於租賃關係消
18 滅後，仍繼續占有使用系爭房屋，迄未遷讓返還原告，自屬
19 獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有無法使用收益系
20 爭房屋之損害。又兩造就系爭房屋既約定租金為每月2萬
21 6,000元，則原告請求系爭租約終止後相當於租金不當得利
22 之金額以每月2萬6,000元計算，應屬適當。而系爭租約於
23 1527號存證信函送達後終止，故原告僅得請求自系爭租約終
24 止之翌日即113年6月19日起按月給付原告2萬6,000元。原告
25 請求自113年6月15日起，按月給付原告相當於租金之不當得
26 利部分，尚屬無據。

27 (六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
30 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
31 率為5%，民法第233條第1項本文、第203條亦有明文。經

01 查：被告依系爭租約約定，應於每月1日前給付租金，揆諸
02 上開規定，被告自各期給付租金期限屆滿時起，即負遲延責
03 任，被告迄今尚未給付上開積欠之租金，則原告請求被告給
04 付自起訴狀繕本送達翌日即113年9月25日（本院卷第69頁）
05 起算之法定遲延利息，亦屬有據。

06 五、綜上所述，兩造間之租賃關係已於113年6月18日終止，原告
07 依租賃物返還請求權、系爭租約之約定及民法第179條規
08 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付原告78萬
09 4,000元，及自113年6月19日起至遷讓返還系爭房屋之日
10 止，按月給付原告2萬6,000元，為有理由，應予准許。逾此
11 部分之請求，即無理由，應予駁回。

12 六、本件原告有上開相當於租金之不當得利起算日請求部分敗
13 訴，其敗訴部分甚微，本院酌量本件訴訟係肇因於被告未依
14 約履行而生，故命由被告一造負擔訴訟費用。

15 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核其勝訴部分，合於
16 法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法
17 第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告供擔
18 保後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
19 附麗，應併予駁回。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
22 民事第二庭 法官 曾瓊瑤

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
27 書記官 陳彥汶