

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第173號

原告 吳玉梅
訴訟代理人 魏志勝律師
被告 吳怡盈

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月29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○里鎮○○街000號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年8月29日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣55,000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣285,000元，及自民國113年8月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣168,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣55,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣285,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：原告係門牌號碼南投縣○里鎮○○街000號（下稱系爭房屋）所有權人。兩造曾口頭成立租賃契約（下稱系

01 爭租約)，嗣於民國112年11月17日簽訂書面契約，租賃標
02 的為系爭房屋，約定租金為每月新臺幣（下同）55,000元，
03 租賃期限自112年11月1日起至118年10月31日止。被告並於1
04 12年10月2日匯款165,000元至原告合庫帳戶作為第一個月
05 （即11月份）租金及押租金，詎被告對於系爭租約112年12
06 月、113年1月份之租金，僅於113年1月30日匯款50,000元、
07 20,000元、30,000元至原告合庫帳戶，故尚有共10,000元未
08 清償，及自113年2月起即陸續積欠租金，至113年8月止，扣
09 抵押租金110,000元後，共計積欠原告租金285,000元，屢經
10 原告以口頭催告，被告均置之不理。原告自得依系爭租約第
11 7條第4項：「乙方（被告）積欠租金達2個月以上，甲方
12 （原告）得終止租約，收回租賃物」，復以起訴狀繕本為終
13 止系爭租約之意思表示，被告自應將系爭房屋遷讓返還予原
14 告，且系爭租約終止後，被告自系爭租約終止之日起至遷讓
15 返還系爭房屋之日止，仍繼續無權占用系爭房屋而受有每月
16 5萬5,000元之不當得利等情。爰依系爭租約、民法第455條
17 前段及第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1
18 至3項所示。

19 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
20 述。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之南投縣政府
23 稅務局113年期房屋稅轉帳繳納證明、房屋租賃契約書、郵
24 政存簿儲金簿內頁(見本院卷第19至25頁)、埔里鎮忠言段24
25 7建號建物登記第一類謄本、同段501地號土地登記第一類謄
26 本為憑。又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論
27 期日不到場，亦未提出準備書狀為任何爭執，依民事訴訟法
28 第436條第2項、第280條第3項前段、第280條第1項前段之規
29 定，應視同自認，本件經調查證據之結果，堪認原告之主張
30 屬實。

31 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止

01 後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利益，致他人受損
02 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
03 者，亦同，民法第439條前段、第455條前段、第179條分別
04 定有明文。次按「租金：每月租金新臺幣（以下同）伍萬伍
05 仟 元整。支付方法：租金每壹個月付壹次於每次之首日以
06 現金支付。」、「乙方（被告）積欠租金達2個月以上，甲
07 方（原告）得終止租約，收回租賃物。」，系爭租約第3條
08 第1項、第2項、第7條第4項分別經兩造約定。

09 (三)請求遷讓房屋部分：

10 經查，本件被告對於系爭租約112年12月、113年1月之租
11 金，尚有10,000元未清償，及自113年2月起至113年8月止共
12 7個月，每月租金55,000元，扣抵押租金110,000元後，共計
13 積欠原告租金285,000元【計算式：10,000+55,000×7-110,
14 000=285,000】，應認積欠之租金數額已達系爭租約約定之
15 租金數額2個月以上甚明。又依系爭租約第7條第4項約定，
16 被告積欠租金達2個月以上，原告得終止租約，收回租賃
17 物，此約定已免除原告催告之義務，是原告既以起訴狀繕本
18 為終止系爭租約之意思表示，且起訴狀繕本於113年8月28日
19 送達被告（見本院卷第31頁），自可認原告已合法終止系爭
20 租約。則系爭租約既經原告合法終止，原告依民法第455條
21 前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自屬有據。

22 (四)請求相當於租金之不當得利部分：

23 又按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之
24 利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本
25 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度
26 台上字第461號判決意旨參照）。系爭租約既經原告合法終
27 止，已如前述，則被告自113年8月29日起已無占有系爭房屋
28 之正當權源，卻仍繼續占用，自屬侵害原告之權益歸屬，被
29 告並因此受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，被
30 告應返還之不當得利等同於應賠償原告所受每月租金之損
31 害。是原告依民法第179條規定，請求被告應自113年8月29

01 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金
02 之不當得利55,000元，亦為有據，應予准許。

03 (五)請求積欠之租金部分：

04 被告共積欠原告租金285,000元，已如前述，則原告依系爭
05 租約第3條約定，請求被告應給付該積欠之租金285,000元，
06 即屬有據。

07 (六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
12 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
13 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
14 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
15 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項
16 及第203條亦有明文。本件原告對被告所積欠之285,000元租
17 金債權，依系爭租約第3條之約定，各期於每月1日即分別到
18 期，若被告未為給付則應付遲延責任，然原告就此部分僅起
19 訴請求自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，自應准
20 許。而本件起訴狀繕本於113年8月28日送達被告，已如前
21 述。準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即11
22 3年8月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
23 息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規
24 定，應予准許。

25 四、綜上所述，原告依系爭租約約定、民法第455條前段、第179
26 條規定，請求被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應
27 予准許。

28 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
29 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
30 權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
31 告預供擔保後，得免為假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

05 埔里簡易庭 法 官 陳衡以

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

11 書記官 蘇鈺雯