

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第480號

原告 詹展諭  
法定代理人 詹欣亞  
訴訟代理人 藍明浩律師  
被告 劉典招

上列當事人間請求返還不動產等事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路000巷00號(南投市○○段000○號)房屋全部按原狀遷空後返還於原告。

被告應給付原告新臺幣6萬元，並自民國113年7月1日起至原狀遷空返還上開房屋之日止，按月給付新臺幣6,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件原告起訴時訴之聲明為：如附表一「起訴時訴之聲明」欄所示。嗣聲明歷經減縮，原告最後訴之聲明為：如附表一「最後訴之聲明」欄所示。原告上開訴之變更，係減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第2項定有明文。本件原告起訴後，原告經本院以113年度監宣字第26號民事裁定宣告為受監護宣告之人，並選任詹欣亞擔任監護人，有上開民事裁定在卷可參。原告詹展諭無行為能力，應由原告之監護人即法定代理人詹欣亞代為並代受訴訟

01 行為，復經詹欣亞於民國113年7月11日具狀承受訴訟，揆諸  
02 上開說明，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：

05 (一)門牌號碼南投縣○○市○○路000巷00號房屋(下稱系爭房  
06 屋)原為原告父親所有，其於民國97年3月15日與被告就系爭  
07 房屋簽立租賃契約(下稱系爭租約)，租期至99年3月15日  
08 止，前期約定每月租金新臺幣(下同)7,500元，嗣後約定每  
09 月租金6,000元，上開租賃契約屆至後，兩造並未再簽立新  
10 約，致使系爭租約性質變更為不定期租約。然原告父親於11  
11 2年3月7日過世後，系爭房屋由原告單獨繼承取得，被告自1  
12 12年9月起至本訴訟提出時，皆未再給付租金。雖經原告多  
13 次催討、郵寄存證信函請被告遷讓交還系爭房屋，被告均置  
14 之不理。

15 (二)系爭租約為不定期租賃契約，原告本得依民法第450條第2項  
16 規定終止系爭租約，且原告收回系爭房屋係供自住，況原告  
17 已於113年4月25日以存證信函終止系爭租約。再者，被告已  
18 積欠租金達2個月以上，原告亦得依民法第440條第2項規定  
19 終止租約。倘鈞院認原告未合法終止系爭租約，原告亦依民  
20 事起訴狀繕本送達為終止契約之意思表示。

21 (三)另外，被告雖主張簽立系爭租約時，原告之父親已收2萬元  
22 押金，為原告所否認，就押租金契約之存在及收受，應由被  
23 告負舉證責任。

24 (四)目前被告仍住在系爭房屋內，原告已合法解除契約，被告仍  
25 不遷讓返還系爭房屋予原告，以致於原告喪失對系爭房屋之  
26 實質管理之使用權。又被告無權占有系爭房屋，受有相當於  
27 租金之不當得利，是被告無權占有系爭房屋每月所受相當租  
28 金之不當得利應以6,000元計算。爰依民法第767條第1項、  
29 占有法律關係、民法第179條之規定，請求被告應自系爭房  
30 屋遷出，將系爭房屋騰空交還原告，併請求被告給付積欠之  
31 租金6萬元，及自113年7月1日起至返還系爭房屋止，按月給

01 付原告6,000元之相當租金之不當得利等語。並聲明：如附  
02 表一「最後訴之聲明」欄所示。

03 二、被告則以：被告否認未給付房租，自租屋以來皆是被告親自  
04 送達房租，而於112年9月14日時，前往原告住處欲繳交9月  
05 至10月之房租，惟原告以欲漲房租為由拒收。再者，押金2  
06 萬元，為原告父親親自收款，有租賃契約書為證。原告欲以  
07 租賃契約到期不續租，顯然無道理，再者，系爭房屋老舊，  
08 原告皆未盡出租修繕義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
09 訴駁回。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張系爭房屋為其所有，被告承租系爭房屋，每月租金  
12 6,000元，被告尚積欠租金未給付等情，業據其提出遺產分  
13 割協議書、建物登記第一類謄本、郵局存證信函(見本院卷  
14 第27-30、33-37頁)為證，本院綜合上開證據調查結果，堪  
15 信原告之前開主張為真實。

16 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
17 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法  
18 第451條定有明文。查系爭租約原租期已於99年3月15日屆  
19 至，而系爭租約租期屆滿後，被告繼續使用系爭房屋，並給  
20 付租金，原告父親及原告亦收受未為反對表示，依前揭規  
21 定，兩造間就系爭房屋所訂之系爭租約已默示更新為不定期  
22 限繼續契約。

23 (三)次按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於  
24 承租人之習慣者，從其習慣；承租人租金支付有遲延者，出  
25 租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期  
26 限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付  
27 租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止  
28 契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾  
29 2個月時，始得終止契約；所有權人對於無權占有或侵奪其  
30 所有物者，得請求返還之，民法第450條第2項、第440條第1  
31 項、第2項、第767條第1項前段分別定有明文。又出租人非

01 因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，  
02 不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。查被告自11  
03 2年9月起未按期給付租金，迄至原告起訴時即113年6月14日  
04 止，被告尚積欠10個月租金未付，有上開租賃契約在卷可憑  
05 （見本院卷第189頁），且為被告所不爭執（見本院卷第223  
06 頁），被告遲付之租金總額已達2個月以上。此外，原告曾於  
07 113年3月間發存證信函催告被告給付租金及113年4月發存證  
08 信函向被告終止系爭租約，有上開存證信函及被告收受掛號  
09 郵件回執在卷可憑（見本院卷第33-37頁），觀上開存證信  
10 函及被告於113年5月6日之掛號郵件收受回執可知，原告為  
11 催告及終止租約之意思表示時，被告遲付之租金總額已達2  
12 個月，且已將終止之意思表示送達於被告，並於113年5月6  
13 日發生送達效力，是原告終止系爭契約應屬合法。被告既於  
14 113年5月6日至今仍未給付積欠之租金，依前揭規定，系爭  
15 租約應於113年5月6日終止。系爭租約終止後，被告已無占  
16 有系爭房屋之權源，是原告本於所有權人之地位請求被告騰  
17 空遷讓返還系爭房屋，核屬有據。

18 (四)被告固抗辯，其並非不給付租金，而是原告拒收等語，惟  
19 查，係觀兩造之租賃契約，雖於明細欄中有「9.14拒收租  
20 金」文字，然被告自陳係其自行書寫等語（見本院卷第279  
21 頁），原告亦否認有拒收之情事，被告並未提出任何證據以  
22 實其說，再者，縱使原告於112年9月拒收租金，被告嗣後亦  
23 未再給付租金，是被告上開所辯，不可採信。

24 (五)再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
25 有明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返  
26 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，  
27 民法第179條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲  
28 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他  
29 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金  
30 之利益（最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參  
31 照）。本件系爭租約約定，被告應於每月15日前給付租金

01 (見本院卷第147頁)。被告自112年9月起至113年6月30日  
02 止，共計積欠10個月之租金，即6萬元(計算式6,000X10=60,  
03 000)。查被告至今仍未遷讓返還系爭房屋，自屬無權占有，  
04 且獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有無法使用收益  
05 系爭房屋之損害，被告自應返還相當於每月租金6,000元之  
06 不當利益。是原告請求被告自即113年7月1日起至遷讓返還  
07 系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利6,00  
08 0元，應予准許。

09 (六)另押租金契約乃獨立於租賃契約之別一契約，為要物契約，  
10 以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，自亦須交  
11 付金錢，始生效力，而被告抗辯兩造間具有押金2萬元，並  
12 提出系爭契約為證，為原告所否認，是被告應負舉證責任。  
13 觀之系爭契約雖提及2萬元之押金，系爭契約中亦有原告父  
14 親之契約署名，惟原告父親卻未於明細欄中簽收金額，且被  
15 告亦未提出其他證據佐證，僅以上開契約，難認為被告有利  
16 之證據，是被告所述，難以採信。

17 四、綜上所述，原告依據所有物返還請求權、系爭租約及不當得  
18 利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付租  
19 金6萬元，及自113年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，  
20 按月給付相當於租金之不當得利6,000元，為有理由，應予  
21 准許。

22 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項第規定適用簡易訴訟程序  
23 所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
24 定，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

27 南投簡易庭 法 官 蔡孟芳

28 以上為正本係照原本作成。

29 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  
30 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  
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費

01 。  
02 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日  
03 書記官 蘇鈺雯

04 附表一：  
05

起訴時訴之聲明	最後訴之聲明
<p>一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路000巷00號(南投市○○段000○號)房屋全部按原狀遷空後返還於原告。</p> <p>二、被告應給付原告6萬6,000元，並自113年7月1日起至原狀遷空返還上開房屋之日止，按月給付以6,000元計算之違約金。</p> <p>三、願供擔保請准宣告假執行。</p>	<p>一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路000巷00號(南投市○○段000○號)房屋全部按原狀遷空後返還於原告。</p> <p>二、被告應給付原告6萬元，並自113年7月1日起至原狀遷空返還上開房屋之日止，按月給付以6,000元計算之違約金。</p>