

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

114年度員簡字第16號

原告 林美子

訴訟代理人 陳志隆律師

被告 陳玉慧

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼彰化縣○○鄉○村巷00弄00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬7200元，及自民國113年11月28日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬2000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之75，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項前段得假執行；第二項後段各期清償期屆至部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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、實體事項：

- 一、原告主張：原告前委託訴外人大發不動產經紀有限公司（下稱大發公司）於民國112年12月9日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有之門牌號碼彰化縣○○鄉○村巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋），租期3年即自112年12月15日起至115年12月14日止，每月租金新臺幣（下同）1萬2000元，於每月10日前給付。詎被告於113年

01 5月起即陸續拖欠租金，遲付租金總額已達2個月租額，原告
02 前透過大發公司向被告限期催繳，被告仍藉故推拖，原告已
03 在113年10月17日透過大發公司通知被告終止系爭租約，倘
04 被告否認原告有終止租約之事實，則以起訴狀繕本送達為終
05 止系爭租約之意思表示，而系爭租約既經終止，被告迄未遷
06 出即屬對系爭房屋無權占有，理應騰空返還系爭房屋予原
07 告，且就拖欠之租金3萬5200元及後續繼續使用系爭房屋之
08 相當於租金之利益，亦應依法給付原告，爰依系爭租約之約
09 定、民法第767條第1項、第455條、第439條、第179條等規
10 定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空
11 遷讓返還原告。(二)被告應給付原告3萬5200元，及自113年10
12 月18日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告1萬20
13 00元。

14 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
15 述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告主張前開事實，業據提出房屋租賃契約書、原告金融帳
18 戶封面及內頁交易明細、催繳租金告示照片、催繳租金電話
19 錄音光碟及譯文、終止租約告示照片、積欠租金明細表等件
20 為證（見本院卷第19至55頁），而被告已於相當時期受合法
21 之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，
22 依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項本文準用同條第
23 1項本文之規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真實。

24 (二)返還租賃物部分：

25 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
28 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
29 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
30 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第
31 1、2項、第455條前段分別定有明文。次按出租人非因承租

01 人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得
02 收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。土地法為民法之
03 特別法，則就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應
04 以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，而不適用民法第
05 440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。

06 2.查系爭租約約定租金每月為1萬2000元，被告應於每月10日
07 前給付，且被告於訂約時曾交付押租金2萬4000元，有系爭
08 租約第3條、第4條可佐。原告固以113年9月30日催繳租金告
09 示為催告及以113年10月17日終止租約告示作為終止系爭租
10 約之意思表示，惟斯時被告積欠113年5月15日起至113年10
11 月17日止之租金共計3萬5200元【計算式：113年6月10日欠
12 繳1萬2000元+113年7月10日欠繳7000元+113年8月10日欠
13 繳1萬2000元+113年9月10日欠繳3000元+113年10月17日欠
14 繳1200元=3萬5200元】，抵扣上述押租金2萬4000元後，被
15 告仍積欠1萬1200元，尚未達已遲延給付逾2個月租金之要
16 件，則原告主張以113年10月17日終止租約告示張貼終止系
17 爭租約，委無可採。惟被告遲交租金，原告復以起訴狀繕本
18 送達再為終止系爭租約之意思表示，並於113年11月28日送
19 達被告（見本院卷第63頁），而斯時被告抵扣已支付之押租
20 金，已欠租金逾2個月，堪認系爭租約於113年11月28日即合
21 法終止。系爭租約既已終止，則原告主張被告應騰空遷讓返
22 還系爭房屋，於法有據，應予准許。

23 (三)積欠租金部分：

24 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
25 明文。繼按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
26 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
27 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
28 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台
29 上字第1631號判決意旨參照）。依兩造所定系爭租約第3條
30 約定，租金每月1萬2000元，被告應於每月10日前繳納租
31 金，有租約影本可稽，系爭租約既於113年11月28日終止，

01 被告在契約終止前，未依約給付租金，已積欠租金5萬1200
02 元【計算式：113年6月10日欠繳1萬2000元+113年7月10日
03 欠繳7000元+113年8月10日欠繳1萬2000元+113年9月10日
04 欠繳3000元+113年11月10日欠繳1萬2000元+113年11月27
05 日欠繳5200元】，又被告於訂約時交付2萬4000元押租金予
06 原告，經以該押租金抵充租金結果，被告尚積欠原告之租金
07 金額為2萬7200元【計算式：5萬1200元-2萬4000=2萬7200
08 元】，是原告請求被告給付2萬7200元，自屬有據；逾此範
09 圍之部分，則屬無憑。

10 (四)相當於租金之不當得利部分：

11 按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。又按無權占有他人之土
13 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
14 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
15 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
16 旨參照）。查原告已於113年11月28日終止系爭租約，業如
17 上述，則被告於租賃關係終止後，仍拒不遷讓並繼續使用系
18 爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，參以系爭房屋每月
19 租金為1萬2000元，堪認此金額為被告使用系爭房屋每月所
20 受之利益，並為原告所受無法使用收益之損害。是原告請求
21 被告自113年11月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
22 相當於租金之不當利益1萬2000元予原告，亦屬有據；逾此
23 範圍之部分，即屬無據。

24 四、綜上，本件既經原告於113年11月28日合法終止系爭租約，
25 則原告依系爭租約、民法第455條前段、第439條前段、第17
26 9條等規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付積欠
27 之租金2萬7200元，及自113年11月28日起至遷讓返還系爭房
28 屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬2000
29 元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
30 予駁回。

31 五、本判決主文第1項、第2項前段部分係就民事訴訟法第427條

01 第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389
02 條第1項第3款規定，由本院依職權宣告假執行。另本判決主
03 文第2項後段部分，係有關財產權將來給付訴訟之判決，爰
04 宣告於清償期屆至時得假執行。

05 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

07 員林簡易庭 法 官 吳怡嫻

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
10 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

12 書記官 陳昌哲