

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2166號

原告 亞米餐飲股份有限公司

法定代理人 陳維國

訴訟代理人 謝享穎律師

被告 王雅雯

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○○區○○段0000○號建物，即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷0號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國113年3月20日起至遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣36,000元。

被告應給付原告新臺幣766,000元，及自民國113年3月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

二、原告主張：原告於民國110年6月16日取得臺中市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷0號，下稱系爭房屋）之所有權，因被告與系爭房屋之前任所有權人張淑瓊於107年3月30日簽訂之租賃契約期限逾5年，且未經公證，兩造遂於仲介之協調下，就系爭房屋合意成立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期2年，被告應按月給付租金新臺幣（下同）36,000元，疫情三級警戒期間租金降為25,000元。詎被告竟反悔不認，不配合簽訂書面契約，並以給付原告110年7月至111年7月、111年9月至111年10月每月租金25,000元為由，向臺灣彰化地方法院提存所陸續提存

01 共375,000元。惟依系爭租約約定，被告截至113年2月止共  
02 積欠租金766,000元，已逾2個月之租額，縱依被告認定之每  
03 月租金25,000元計算，其自111年11月起即未給付任何租  
04 金，積欠租金總額已逾2個月以上，原告於113年2月6日寄發  
05 存證信函，向被告為附停止條件終止租約之意思表示，催告  
06 被告於7日內給付積欠租金，被告於同年月7日收受送達後，  
07 迄未履行，系爭租賃契約已於同年月15日終止。然被告現仍  
08 占用系爭房屋。爰依民法第767條之規定，請求被告遷讓返  
09 還系爭房屋，並依系爭租約及民法第179條之規定，請求被  
10 告給付積欠之租金766,000元，及租約終止後相當於租金之  
11 不當得利每月36,000元等語。並聲明：如主文第1至3項所  
12 示。

13 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳  
14 述。

15 四、本院得心證之理由：

16 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之建物登記第  
17 二類謄本、員林郵局存證號碼385、114號存證信函及中華郵  
18 政掛號郵件收件回執（見本院卷第23頁、第29-43頁）等件  
19 為證，而被告已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期  
20 日到場，復未提出任何書狀加以爭執，依民事訴訟法第280  
21 條第3項準用同條第1項規定，視同自認，故原告主張之事  
22 實，堪信為真實。

23 (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  
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
25 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
26 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
27 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，  
28 民法第440條第1項、第2項定有明文。次按民法第767條第1  
29 項前段之規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得  
30 請求返還之。查被告雖已提存租金375,000元，惟依系爭租  
31 約約定，僅110年7月租金調降為25,000元，110年8月至113

01 年2月租金以每月36,000元計算，共1,116,000元（計算式：  
02 31個月×36,000元=1,116,000元），故迄至113年2月，被告  
03 積欠原告租金共766,000元（計算式：25,000元+1,116,000  
04 元-375,000元=766,000元），已達2個月之租額，原告於1  
05 13年2月15日終止系爭租約，於法有據，系爭租約終止後，  
06 被告即屬無權占有系爭房屋，則原告請求被告遷讓返還系爭  
07 房屋，自屬有據。

08 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
09 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
10 第179條定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於  
11 租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16  
12 95號民事裁判意旨參照）。查系爭租約已於113年2月15日終  
13 止，被告迄今仍占用系爭房屋，即屬無權占用，並受有相當  
14 於租金之不當得利，是原告請求被告自民事聲請調解狀繕本  
15 送達翌日即113年3月20日（見本院卷第87頁）起至遷讓返還  
16 系爭房屋之日止，按月給付原告36,000元相當於租金之不當  
17 得利，核屬有據。

18 (四)又兩造約定系爭房屋之每月租金為36,000元（110年7月為2  
19 5,000元），被告於113年2月15日租約終止前，尚積欠原告  
20 租金共766,000元，已認定如前，則原告依系爭契約請求被  
21 告給付積欠之租金766,000元，亦屬有據。

22 五、綜上所述，原告依系爭租約及民法第767條第1項前段、第17  
23 9條之規定，請求被告返還系爭房屋，及積欠之租金766,000  
24 元，並請求被告自113年3月20日起至遷讓返還系爭房屋之日  
25 止，按月給付36,000元，為有理由，應予准許。

26 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
27 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
28 敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
31 民事第五庭 法 官 陳冠霖

01 正本係照原本作成。

02 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。如  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

05 書記官 廖日晟