

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1499號

原告 鐘家菱

訴訟代理人 詹仕沂律師

江瑋平律師

被告 黃世昌

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號地下室全部及同段000號00樓、00樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣88萬7079元，及自民國113年5月18日起至清償日止，按週年利息5%計算之利息。
- 三、被告應自113年5月18日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣14萬元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決於原告以新臺幣125萬7200元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣377萬1379元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時第1項聲明原請求被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號地下室全部騰空遷讓返還予原告。嗣於民國113年7月8日準備程序當庭更正上開聲明為：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號地下室全部（下稱系爭地下室）騰空遷讓返還予原告（見本院卷第129頁）。核原告上開所為更正事實上之陳述，符合前開說明，均應准許。

01 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
02 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
03 為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：

06 (一)兩造於112年11月13日簽訂原證1房屋租賃契約書（下稱原證  
07 1租約）並經公證，由被告承租原告所有系爭地下室，租賃  
08 期間自同年月15日起至114年11月30日止，約定自112年11月  
09 15日起至同年月30日止免付租金，自同年12月1日起至113年  
10 11月30日止每月租金新臺幣（下同）10萬元，自113年12月1  
11 日起至114年11月30日止每月租金10萬5000元，每月租金應  
12 於每月之1日繳納。另兩造於112年11月13日簽訂原證4房屋  
13 租賃契約書（下稱原證4租約，與原證1租約合稱系爭租約）  
14 並經公證，由被告承租原告所有門牌號碼臺中市○○區○○  
15 路○段000號00樓、00樓及00編號00號車位（下稱系爭房  
16 屋），租賃期間自同年12月1日起至114年11月30日止，約定  
17 每月租金4萬元，每第1個月前1日繳納租金。

18 (二)詎被告僅於簽訂系爭租約時分別繳納系爭地下室、房屋之保  
19 證金26萬元、8萬元，然迄今均未依約給付租金，經原告屢  
20 次以通訊軟體Line催告被告給付租金，被告均置之不理，原  
21 告又於113年1月29日以存證信函定期催告被告給付租金，惟  
22 逾招領時間而遭退回，故再以起訴狀繕本之送達為終止系爭  
23 租約之意思表示。而系爭租約已終止，被告仍占有使用系爭  
24 地下室、房屋，爰依民法第440條第1、2項、第455條、第76  
25 7條第1項前段之規定，請求被告返還系爭地下室、房屋。另  
26 依原證1租約第3條第1項、原證4租約第3條約定，請求被告  
27 給付自112年12月起至113年3月止積欠4個月之租金，合計56  
28 萬元【計算式：10萬元×4月+4萬元×4月=56萬元】。依原  
29 證1租約第7條、原證4租約第6條約定，請求被告給付系爭地  
30 下室自112年11月15日起至113年3月31日積欠之管理費3萬16  
31 58元【計算式：1萬4070元÷2月×4.5月=3萬1658元】，系爭

01 房屋自112年12月起至113年3月積欠之管理費1萬8960元【計  
02 算式：9480元÷2月×4月＝1萬8960元】，合計5萬618元【計  
03 算式：3萬1658元＋1萬8960元＝5萬618元】；請求被告給付  
04 自112年12月起至113年3月止原告墊付系爭地下室、房屋之  
05 水電費8961元；請求被告給付自112年12月起至113年3月止  
06 積欠之停車費7500元。依原證1租約第6條約定請求被告給付  
07 懲罰性違約金26萬元，是被告共應給付原告88萬7079元【計  
08 算式：租金56萬元＋管理費5萬618元＋水電費8961元＋停車  
09 費7500元＋懲罰性違約金26萬元＝88萬7079元】。又被告於  
10 系爭租約終止後仍繼續無權占有系爭地下室、房屋，受有相  
11 當於租金之不當得利，故依民法第179條規定，請求被告自  
12 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭地下室、房屋之日止，按  
13 月給付14萬元等語。並聲明：1.如主文第1至3項所示。2.願  
14 供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或  
16 陳述。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)原告主張之事實，業據其提出公證書、系爭租約、系爭地下  
19 室、房屋建物登記第一類謄本、兩造LINE對話紀錄截圖、台  
20 中黎明郵局存證號碼第82、83號存證信函、系爭地下室113  
21 年1-2月份管理費帳單、系爭房屋113年1-2月份管理費帳  
22 單、系爭地下室之台灣電力公司113年2月繳費通知單、系爭  
23 房屋停車費證明及系爭地下室、房屋之112年房屋稅繳款書  
24 為證（見本院卷第25-99頁）。而被告已於相當期間受合法  
25 通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
26 述，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同  
27 自認，堪認原告主張之事實為真正。從而，原告主張依原證  
28 1租約第3條第1項、第6條、第7條、原證4租約第3條、第6條  
29 約定，請求被告給付88萬7079元【計算式：租金56萬元＋管  
30 理費5萬618元＋水電費8961元＋停車費7500元＋懲罰性違約  
31 金26萬元＝88萬7079元】，為有理由，應予准許。

01 (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  
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
03 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
04 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
05 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；  
06 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權  
07 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條第1、  
08 2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查被  
09 告遲付租金之總額既已達2個月之租額，並經原告催告給付  
10 所積欠之租金，被告均置之不理，則原告以起訴狀繕本之送  
11 達為終止系爭租約意思表示，系爭租約即已於113年5月17日  
12 終止（見本院卷第109頁）。從而，原告依上開規定，請求  
13 被告將系爭地下室、房屋騰空遷讓返還予原告，即屬有據。

14 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
16 第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相  
17 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字  
18 第1695號判決先例參照）。再查，被告於系爭租約終止後仍  
19 無權占有系爭地下室、房屋，其受有利益致原告受有損害，  
20 堪予認定。是原告依民法第179條規定，請求被告自系爭租  
21 約終止之翌日即113年5月18日起至遷讓返還系爭地下室、房  
22 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利14萬元，自屬合  
23 法。

24 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
28 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
29 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債  
30 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民  
31 法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。

01 本件原告對被告積欠租金、管理費、水電費、停車費及懲罰  
02 性違約金之債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催  
03 告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告給  
04 付自113年5月18日起（見本院卷第109頁）至清償日止，按  
05 週年利率5%計算之利息，洵屬可採，應予准許。

06 四、綜上所述，原告依原證1租約第3條第1項、第6條、第7條、  
07 原證4租約第3條、第6條約定、民法第455條、第767條第1項  
08 前段及第179條規定，請求如主文第1至3項所示，均為有理  
09 由，應予准許。

10 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390  
11 條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併  
12 依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額准  
13 被告得預供擔保後，免為假執行。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
15 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
16 敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

19 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

20 法官 林秉賢

21 法官 林 萱

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
24 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

26 書記官 黃泰能