

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2279號

原告 張承能

訴訟代理人 黃鼎鈞律師

複代理人 李柏松律師

被告 林宜萱 住○○市○○區○○路00號即台中○○
○○○○○○○○○○

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附圖即台中市中正地政事務所民國一一三年十二月十六日土地複丈成果圖「土地標示表」所示，符號六四四、面積十九平方公尺之土地，及「建物各層面積表(含增建)」即門牌號碼台中市○○區○○路○段○○○巷○○弄○號房屋，符號A第一層面積六八·0四平方公尺，符號B夾層(木板部分)面積十三·二三平方公尺，符號C夾層(磚牆部分)面積二六·二五平方公尺，符號D第二層面積五七·七五平方公尺，符號F第三層(北側)面積二六·六七平方公尺，全部騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新台幣柒萬伍仟元，及自民國一一三年八月二十一日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一三年八月二十一日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新台幣參萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二、三項於原告以新台幣貳拾伍萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新台幣柒拾伍萬伍仟元為原告預

01 供擔保後，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 一、按民事訴訟法第255條第1項第3款規定：「訴狀送達後，原
05 告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項
06 之聲明者，不在此限。」。原告起訴時聲明第1項原請求：

07 「被告應將門牌號碼台中市○○區○○路0段000巷00弄0號
08 房屋(下稱系爭房屋)全部騰空遷讓返還予原告。」等情，嗣
09 於民國113年8月19日具狀更正聲明第1項請求：「被告應將
10 系爭房屋1樓、2樓(包括夾層即木造樓中樓)及3樓房屋全部
11 騰空遷讓返還予原告。」等情，有該日民事更正聲明狀可按
12 (參見本院卷第123頁)；又於113年12月30日具狀更正聲明第
13 1項請求為：「被告應將如附圖即台中市中正地政事務所(下
14 稱中正地政所)113年12月16日土地複丈成果圖「土地標示
15 表」所示，符號644、面積19平方公尺之土地，及「建物各
16 層面積表(含增建)」即系爭房屋，符號A第1層面積68.04平
17 方公尺，符號B夾層(木板部分)面積13.23平方公尺，符號C
18 夾層(磚牆部分)面積26.25平方公尺，符號D第2層面積57.75
19 平方公尺，符號F第3層(北側)面積26.67平方公尺，全部騰
20 空遷讓返還予原告。」等情，亦有該日民事更正聲明狀可憑
21 (參見本院卷第224頁)。本院審酌原告上開先後2次就聲明第
22 1項更正請求，其訴訟標的法律關係及請求之原因事實並未
23 變更，僅係就被告實際占有使用情形及配合地政機關實地勘
24 測結果如附圖所示作更正，核屬擴張及減縮應受判決事項之
25 聲明，依首揭法條規定，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被
26 告同意，應予准許，先予敘明。

27 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
28 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
29 論而為判決。

30 貳、實體部分：

31 一、原告方面：

01 (一)原告起訴主張：

- 02 1、系爭房屋為原告所有，於111年11月23日出租予被告，約
03 定租期自111年12月1日至113年12月31日止，每月租金為
04 新台幣(下同)15000元，被告應於每月7日前將租金直接匯
05 入原告指定帳戶。嗣兩造於111年12月21日就上揭租賃關
06 係另行簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，並經民間公
07 證人公證，兩造約定系爭房屋之租約以經公證之租約為
08 主。詎被告承租系爭房屋後並未按期繳付租金，多有拖延
09 情事，於112年6月份租金未付，112年7月份租金僅給付50
10 00元，被告雖於112年12月補足前欠租金，但自113年1、2
11 月份亦開始拖欠租金，僅於113年3月18日再給付15000元
12 後，即未再給付租金，迄至113年6月份止共積欠租金7500
13 0元，已逾2個月租金額，原告曾多次催告被告給付積欠之
14 全部租金，但被告置之不理，原告乃於113年6月21日委請
15 律師寄發台中民權路郵局營收股第1602號存證信函，促請
16 被告於113年7月3日前給付積欠之全部租金，逾期未付即
17 終止系爭租約，不另通知。被告雖於113年6月24日收受上
18 開存證信函，屆期仍未給付，原告再委請律師於113年7月
19 5日寄發台中民權路郵局營收股第1720號存證信函，提前3
20 0日以上通知被告終止系爭租約，並於同日以手機簡訊及
21 通訊軟體LINE將上開通知內容傳訊予被告，被告於113年7
22 月9日收受該存證信函後，仍未理會，故系爭租約業經原
23 告合法終止，爰依民法第455條、第767條第1項規定及系
24 爭租約法律關係請求被告遷讓返還系爭房屋，如聲明第1
25 項所示。
- 26 2、又被告於系爭租約終止前已積欠租金7個月未付，共計105
27 000元，扣除被告承租時提出之保證金30000元，尚欠7500
28 0元，爰依系爭租約法律關係請求被告給付積欠租金75000
29 元及其法定遲延利息，如聲明第2項所示。
- 30 3、另依系爭租約第14條第4項約定，承租人未即時遷出返還
31 系爭房屋時，出租人除每月得請求相當於租金之不當得利

01 外，並得以月租金額請求給付違約金。因系爭租約業經原
02 告合法終止，爰依民法第179條規定及系爭租約法律關係
03 請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系
04 爭房屋之日止，以原約定租金額計算不當得利數額及違約
05 金數額，每月合計30000元(即每月不當得利15000元及每
06 月違約金15000元)，如聲明第3項所示。

07 4、並聲明：(1)如主文第1、2、3項所示。(2)願供擔保請准
08 宣告假執行。

09 (二)對被告抗辯之陳述：

10 1、依兩造於111年12月21簽訂經公證之系爭租約，租賃範
11 圍 約定為第1層樓、夾層及第2層樓全部，排除第3層樓
12 部分，但原告發現被告實際使用系爭房屋範圍，除系爭租
13 約約定部分，亦無權占有使用3樓北側部分，此經被告於
14 鈞院113年11月19日履勘現場時自承上情。又系爭房屋1樓
15 庭院即如附圖「土地標示表」所示，符號644、面積19平
16 方公尺之土地，亦堆滿被告所有之物品，併有請求被告騰
17 空遷讓返還之必要。

18 2、原告對於中正地政所113年12月17日中正地所二字第11300
19 15215號函(下稱113年12月17日函)，及檢送如附圖所示之
20 測量成果，均無意見。

21 二、被告方面：

22 被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前
23 到場所為之聲明及陳述略以：

24 (一)兩造間就系爭房屋之租賃契約應以經公證之系爭租約為
25 主，被告承租範圍不包括3樓部分，因3樓係放置原告之物
26 品，被告僅作為曬衣服使用。

27 (二)被告確有收受原證2、4存證信函及原證3、5之簡訊，不爭
28 執系爭租約已經終止，被告會儘快搬離系爭房屋。

29 (三)被告迄至113年6月份共積欠原告租金75000元未付為實
30 在。

31 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、法院之判斷：

02 (一)查民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，
03 經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法
04 官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於
05 訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事
06 人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁
07 判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為
08 與自認之事實相反之認定(參見最高法院101年度台上字第
09 1029號民事裁判意旨)。原告主張兩造於上揭時間就系爭
10 簽訂系爭租約，並經公證，而迄至113年6月份止，被告共
11 積欠租金75000元，已逾2個月租金額，原告乃先後2次委
12 請律師寄發原證2、4存證信函及傳送原證3、5即手機簡訊
13 通知被告限期給付積欠租金，逾期未付則終止租約，被告
14 收受前揭存證信函及手機簡訊後仍未給付租金，故系爭租
15 約已於113年8月9日合法終止等事實，已據其提出111年12
16 月21日簽訂系爭租約(含公證書)、111年11月23日租約、
17 台中民權路郵局營收股第1602、1720號存證信函及手機簡
18 訊各在卷為憑(參見本院卷第19~103頁)，核屬相符，亦
19 為被告於113年9月4日言詞辯論期日當庭自承上情，並經
20 記明筆錄在卷(參見本院卷第135頁)，則依前揭民事訴訟
21 法第279條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號
22 民事裁判意旨，被告就確有積欠租金75000元及系爭租約
23 已經合法終止等事實應已發生自認，而此項自認即有拘束
24 兩造當事人及法院之效力，法院應認被告此部分自認之
25 事實為真正，並據為裁判之基礎，在未經被告合法撤銷其
26 自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定，是原告上揭
27 主張自堪信為真實。

28 (二)原告依民法第455條、第767條第1項前段等規定，請求被
29 告應將其占用使用如附圖所示之系爭房屋及庭院騰空遷讓
30 返還予原告，為有理由：

31 1、民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應

01 返還租賃物。」，民法第767條第1項前段亦規定：「所有
02 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」。
03 是租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權請求返
04 還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有權人時，並得本於
05 所有權之作用，依無權占有法律關係請求返還租賃物(參
06 見最高法院75年台上字第801號民事判決先例意旨)。

07 2、又本院依原告聲請囑託中正地政所指派測量員於113年11
08 月19日上午會同本院及兩造履勘現場及實地測量，確認系
09 爭房屋前方庭院為被告使用(堆置物品)、1樓(含樓中樓
10 即閣樓)、2樓及3樓(頂樓加蓋部分)樓梯間後方部分，均
11 為被告使用，但未使用3樓樓梯間前方部分等情，製有勘
12 驗筆錄及現場照片，並有中正地政所113年12月17日函及
13 檢附如附圖所示測量成果各在卷可憑(參見本院卷第178～
14 206、210～212頁)。是兩造間系爭租約既因被告積欠2個
15 月以上租金額迄未給付，而經原告終止系爭租約，並於11
16 3年8月9日發生效力，已如前述，則兩造間就系爭房屋租
17 賃關係已因租約終止而消滅，被告即負有騰空遷讓返還系
18 爭房屋予原告之義務，且依附圖所示，被告實際占有使用
19 範圍，除依系爭租約約定部分外，尚包括系爭房屋前方庭
20 院部分之土地在內，而被告於系爭租約終止後繼續占有使
21 用系爭房屋及房屋前方庭院部分，均欠缺法律上正當權
22 源，即屬無權占有，故原告依前揭民法第455條前段、第7
23 67條第1項前段及系爭租約等法律關係，請求被告將如附
24 圖所示即其上「土地標示表」所示，符號644、面積19平
25 方公尺之土地，及「建物各層面積表(含增建)」，符號A
26 第1層面積68.04平方公尺，符號B夾層(木板部分)面積13.
27 23平方公尺，符號C夾層(磚牆部分)面積26.25平方公尺，
28 符號D第2層面積57.75平方公尺，符號F第3層(北側)面積2
29 6.67平方公尺等部分，全部騰空遷讓返還予原告，為有理
30 由，應予准許。

31 (三)原告依系爭租約法律關係請求被告給付積欠租金75000

01 元，亦有理由：

02 系爭租約第14條第5項約定：「乙方(即被告，下同)未繳
03 清之租金，甲方(即原告，下同)得由保證金中抵充，如有
04 不足，並得向乙方請求不足之金額。」。是原告主張被告
05 於系爭租約終止前共積欠7個月租金，合計105000元(計算
06 式：15000×7=105000)，扣除被告繳付之保證金30000
07 元，尚欠75000元未付乙節，既經被告自認上情在卷，已
08 如前述，則原告請求被告給付積欠之租金75000元，及自
09 起訴狀繕本送達翌日即113年8月21日起至清償日止按年息
10 百分之5計算利息，亦有理由，應准許之。

11 (四)原告依民法第179條、第250條及系爭租約法律關係，請求
12 被告按月給付相當於租金利益之不當得利15000元，及相
13 當於月租金額之違約金15000元，共計30000元，仍有理
14 由：

15 1、又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
16 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
17 已不存在者，亦同。」，而依不當得利之法則請求返還不
18 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
19 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
20 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
21 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(參見最高
22 法院61年台上字第1695號民事判決先例意旨)。另民法第2
23 50條亦規定：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應
24 支付違約金(第1項)。違約金，除當事人另有訂定外，視
25 為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適
26 當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，
27 債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期
28 或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額(第2
29 項)。」，是當事人本於自主意思所締結之契約，若其內
30 容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約
31 自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；縱或契

01 約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙
02 方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效(參見最高法
03 院104年度台上字第2192號民事裁判意旨)。

04 2、依系爭租約第14條第4項約定：「乙方未依(同條)第2項規
05 定返還房屋時，甲方應即明示不以不定期限繼續契約，並
06 得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額，及相當於
07 月租金額計算之違約金(未足1個月者，以日租金折算)至
08 返還止。」，則依前述，兩造間系爭租約於113年8月9日
09 合法終止後，被告既負有騰空遷讓返還系爭房屋予原告之
10 義務，屆期仍拒未返還，被告繼續占有使用系爭房屋，即
11 為無法律上原因而受有利益，原告因此受有損害，2者具
12 有相當因果關係，被告應成立前揭民法第179條規定之不
13 當得利，且系爭租約復訂有債務不履行時應支付他方違約
14 金條款，此項約定係於兩造間自由意志訂立，並經公證，
15 約定內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治
16 及契約自由等原則，兩造均應受拘束，不得事後藉故反
17 悔，故原告自得依前揭民法第179條、第250條及系爭租約
18 第14條第4項約定等法律關係，請求被告自訴狀繕本送達
19 翌日即113年8月21日起按月給付未返還房屋期間之相當月
20 租金額15000元之不當得利，及相當於月租金額15000元計
21 算之違約金，共計30000元，至返還系爭房屋之日止甚
22 明。

23 六、綜上所述，兩造間系爭租約經原告合法終止，於113年8月9
24 日發生效力，被告負有騰空遷讓返還系爭房屋予原告之義
25 務，則原告依據民法第455條、第767條第1項及系爭租約等
26 法律關係請求被告將如附圖所示即其上「土地標示表」所
27 示，符號644、面積19平方公尺之土地，及「建物各層面積
28 表(含增建)」，符號A第1層面積68.04平方公尺，符號B夾層
29 (木板部分)面積13.23平方公尺，符號C夾層(磚牆部分)面積
30 26.25平方公尺，符號D第2層面積57.75平方公尺，符號F第3
31 層(北側)面積26.67平方公尺等部分，全部騰空遷讓返還予

01 原告；又依民法第179條、第250條規定及系爭租約等法律關
02 係請求被告給付積欠租金75000元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日即113年8月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告
04 30000元，均為有理由，應予准許。另原告就上開請求給付
05 積欠租金部分，並請求自起訴狀繕本送達翌日即113年8月21
06 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，亦有理由，併
07 准許之。

08 七、又原告陳明願供擔保請准宣告假執行部分，核與法律規定
09 相符，茲酌定相當擔保金額宣告之。至被告雖未陳明如受不
10 利判決，亦願供擔保請准免為假執行，然本院審酌民事訴訟
11 當事人利益均等原則，乃依民事訴訟法第392條第2項規定職
12 權酌定相當金額，命被告供該項擔保後亦得免為假執行。

13 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
14 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
15 述，併此敘明。

16 參、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
17 前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
18 文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
20 民事第一庭 法 官 林金灶

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
25 書記官 張哲豪