

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3473號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 林筠臻

被告 戴宜樺

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年1月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○里區○○○路○段000號6樓房屋騰空
遷讓返還原告。

被告應自民國113年5月13日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之
日止，按月給付原告新臺幣51,000元。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告以新臺幣153,500元為被告供擔保後得假執
行。但被告以新臺幣460,500元為原告預供擔保，得免為假執
行。

本判決第二項各到期部分，於原告以新臺幣17,000元為被告供擔
保後，各得假執行。但被告於各到期部分，如以新臺幣51,000元
為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴法第386條所定各
款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造間於民國113年2月15日，就臺中市○里區○
○○路○段000號6樓房屋(下稱系爭房屋)簽訂社會住宅轉租
契約書(下稱系爭租約)，租期至114年2月14日止，每月租金
新臺幣(下同)25,500元，應於19日前給付。然被告於113年3

01 月15日後未給付租金，經原告多次催討，被告均置之不理，
02 原告遂於113年4月10日以臺中育才郵局存證號碼000042號存
03 證信函(下稱系爭存證信函)通知系爭租約將於文到後1個月
04 終止，該函於同年月11日送達被告，故系爭租約於113年5月
05 12日已終止。原告爰依民法第767條第1項前段或同法第455
06 條前段，請求法院擇一判命被告騰空遷讓返還系爭房屋。又
07 兩造間之租賃關係已於113年5月12日終止，惟被告迄今仍持
08 續占有系爭房屋，自屬無法律上原因而受有相當於租金之利
09 益，並致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請
10 求被告自113年5月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
11 按月給付原告25,500元。再依系爭租約第14條第3項，被告
12 逾期返還租賃物時，應以相當月租金計算違約金給付原告，
13 被告應自113年5月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日
14 給付違約金25,500元予原告。並聲明：(一)被告應將系爭房屋
15 騰空遷讓返還原告。(二)被告應自113年5月13日起至騰空遷讓
16 返還系爭房屋之日止，按月給付原告51,000元，及各期應給
17 付之日翌日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息。(三)
18 願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
20 何聲明或陳述。

21 三、得心證之理由

22 (一)原告主張兩造於113年2月15日就系爭房屋簽立系爭租約，租
23 期自113年2月15日起至114年2月14日，每月租金為25,500
24 元，被告自113年3月15日後未給付租金，原告遂於113年4月
25 10日以系爭存證信函通知系爭租約將於文到後1個月終止，
26 該函於同年月11日送達被告，故系爭租約於113年5月12日已
27 終止等節，業據提出系爭租約、系爭房屋房屋稅繳款書影
28 本、臺中育才郵局000042號存證信函影本等件為證（見本院
29 卷第17至50頁），又被告已於相當時期受合法之通知，而於
30 言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟
31 法第280條第3項之規定，應視同自認，堪認原告之主張為真

實。

(二)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，同法第455條前段亦有明文。

2.經查，原告並未舉證證明其為系爭房屋之所有權人，其依民法第767條第1項前段請求被告返還系爭房屋，並無理由。惟系爭租約第13條第1、2項約定：「本契約於期限屆滿前，除第16條及第17條規定外，租賃雙方得終止契約。依約定得終止租約者，租賃一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金」（見本院卷第27頁）、系爭租約第14條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記。」（見本院卷第28頁），兩造之租賃關係於113年5月12日終止，已如前述，惟被告於終止後未配合原告點交系爭房屋而繼續占有使用，是原告依民法第455條前段規定，請求被告將租賃物即系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

(三)原告請求被告按月給付51,000元，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

01 2.經查，系爭租約第14條第3項約定：「承租人未依第1項規定
02 返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續租約，並
03 得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相
04 當月租金額計算之違約金(未滿一個月者，以日租金折算)至
05 返還為止。」(見本院卷第28頁)，兩造之租賃關係於113年5
06 月12日終止，被告自113年5月13日起仍持續占有使用系爭房
07 屋迄今，已如前述，核屬無法律上之原因而受有相當於租金
08 之利益，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，是原
09 告依民法第179條規定及上揭租約約定，請求自113年5月13
10 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，被告應按月給付相當於租
11 金之不當得利25,500元及同額違約金(共計51,000元)，核
12 屬有據。

13 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
17 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
18 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
19 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法
20 第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明
21 文。本件原告對被告之不當得利債權及違約金債權，均屬無
22 確定期限之給付，依前揭法條規定，需先經催告，被告方負
23 遲延責任，原告並未舉證已對被告催告此部分給付，則原告
24 請求自各期應給付之日翌日起按週年利率5%計算之遲延利
25 息，於法無據，不應准許。

26 四、綜上所述，原告依民法第179條、第455條前段規定，及系爭
27 租約之法律關係，請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
28 原告。(二)被告應自113年5月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋
29 之日止，按月給付原告51,000元，均有理由，應予准許。逾
30 此部分請求則屬無據，應予駁回。

31 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分與民事

01 訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，
02 予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相
03 當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部
04 分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經本院
06 斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附
07 此敘明。

08 七、本件原告僅就遲延利息部分敗訴，占訴訟標的價額甚微，依
09 民事訴訟法第79條，訴訟費用由被告負擔。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
11 民事第五庭 法 官 王奕勳

12 正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
16 書記官 張祐誠