臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1271號

原　　告　嚴家鐵工廠有限公司

000000000000000000

法定代理人　嚴崧維

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　森鉅雷射企業社即劉上彰

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年8月19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000巷0號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣16萬元，並自民國114年11月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決主文第一項於原告以新臺幣168,500元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣505,500元為原告預供擔保，得免為假執行。主文第二項前段，原告以新臺幣53,333元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣16萬元為原告預供擔保，得免為假執行；主文第二項後段於屆期部分按月以新臺幣13,333元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如按月以新臺幣4萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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條所列各款情形，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：

㈠兩造於民國109年10月19日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自109年11月1日起至111年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）4萬元。原租約於111年10月31日到期後，兩造於LINE同意繼續系爭房屋租約，然被告自114年5月起未給付租金，迄至114年11月1日止，被告遲付租金已達6個月，共計24萬元，扣除押租金8萬元後，仍積欠租金16萬元。為催告被告給付積欠租金等事宜，原告以存證信函通知被告限期繳清及搬遷，並終止租約，被告於租約終止後，未依約遷讓返還房屋，屬無權占有，侵害原告之所有權。爰依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。

㈡又被告拖欠房租等費用，應負給付責任，且其不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，爰依民法第179條規定，請求被告給付如聲明第2項所示等語。

㈢並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告16萬元，並自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬元。3.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

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述。

三、本院之判斷：

㈠原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所

有物者，得請求返還之，民法第455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。

2.原告主張兩造簽立系爭租約，原租約於111年10月31日到期後，兩造於LINE同意繼續系爭房屋租約，然被告自114年5月起即停止交付租金，迄至114年11月1日止，被告遲付租金已達6個月，共計24萬元，扣除押租金8萬元後，仍積欠租金16萬元，業據原告提出公證書、系爭租約、存證信函、通訊軟體LINE對話截圖為證（見中補卷第10至18頁），並有系爭房屋之房屋稅繳款書在卷可參（見中補卷第28頁），本件起訴狀繕本已於114年12月8日寄存送達被告（見中補卷第23至24頁），並於114年12月18日起生送達效力，被告並未到庭或以書狀作何爭執，應認原告之主張為真實。原告雖於114年10月17日寄發存證信函，催告被告於收受後30日內給付積欠之租金及相關費用，並表明逾期未履行即終止系爭租約（見中補卷第16頁），惟原告稱該存證信函被退，則應以起訴狀繕本（內含該存證信函證物）送達被告為合法催告意思表示，然被告迄今仍未依限給付，系爭租約可認生終止效力。故系爭租約既已終止，被告於系爭租約終止後仍占有系爭房屋，並無合法權源，即屬無權占有，從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應屬有據。

㈡原告請求被告給付積欠租金及相當於租金不當得利部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念，因其所受利益為物之使

用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。準此，無權占有他人房屋居住，應就其居住該房屋，以相當之租金計付應償還價額予房屋所有人。被告於系爭租約終止後，即負有搬遷返還系爭房屋之義務，其未返還系爭房屋，核屬無法律上原因而受有無權占有系爭房屋之利益，致原告受有相當租金之損害，故原告主張依系爭租約定租金金額每月4萬元為計算標準，應屬可採。

2.被告自114年5月起即停止交付租金，迄至114年11月1日止，被告遲付租金已達6個月，共計24萬元，扣除押租金8萬元後，仍積欠租金16萬元，業如上述，則原告依系爭租約及民法第179條前段規定，請求被告給付迄114年11月1日積欠租金16萬元（已扣押租金8萬元）及自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付4萬元，為有理由，應予准許。

㈢綜上所述，原告依系爭租約及民法第767條第1項、第179條規定，請求被告騰空並遷讓返還系爭房屋予原告，並請求被告應給付原告16萬元，並自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬元，均為有理由，應予准許。

㈣本判決主文第一項、第二項，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權諭知被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

四、本件事證已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　顏銀秋

以上正本係照原本作成。

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

本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　賴恩慧