

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1728號

原告 張峯喜

訴訟代理人 張啟富律師

被告 董瑋宸即董荐宸

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○路○段000○0號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣14萬9,500元，及自民國115年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國115年5月19日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5萬5,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告以新臺幣17萬3,700元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣52萬1,100元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項，於原告以新臺幣4萬9,833元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣14萬9,500萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第三項，原告於屆期部分按月以新臺幣1萬8,333元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如按月以新臺幣5萬5,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序部分：

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而

01 為判決。

02 二、原告主張：兩造於民國114年10月11日簽訂房屋租賃契約書
03 (下稱系爭租約)，約定由原告將所有之門牌號碼臺中市○○
04 區○○路○段00000號房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租
05 期自114年10月11日起至117年10月11日止，每月租金新臺幣
06 (下同)5萬5,000元，押租金11萬元，被告應於每月11日繳納
07 租金。詎被告自114年11月11日起即未依約繳納足額租金，
08 迄至115年3月24日止，被告遲付租金已達2個月以上，積欠
09 租金共計18萬8,000元(計算式：5萬5,000元×6-已給付租金
10 14萬2,000元=18萬8,000元)，經原告於115年3月24日以存
11 證信函催告被告收受存證信函後5日內應給付積欠租金，若
12 逾期未繳租金總額扣除押金後達二個月時，即以該存證信函
13 終止租約之意思表示，不另為通知。兩造又於115年4月17日
14 及同年5月13日於臺中市潭子區調解委員會調解均不成立。
15 被告迄今仍未支付租金，亦未搬遷，系爭租約已於115年3月
16 31日終止。爰依系爭租約第13條第1項、民法第455條前段、
17 同法第767條第1項等規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返
18 還。被告迄自起訴時積欠租金及相當於租金之不當得利共計
19 25萬9,500元，經扣除押租金11萬元後，尚應給付14萬9,500
20 元，爰依系爭租約及民法第179條前段，請求被告給付租金
21 及相當於租金之不當得利14萬9,500元，併請求自起訴狀繕
22 本送達翌日起按週年利率百分之五計算之利息。另依民法第
23 179條前段，請求被告自115年5月19日起至遷讓返還系爭房
24 屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5萬5,000萬元。
25 並聲明：如主文第1項至第3項所示。原告願供擔保，請准予
26 宣告假執行。

27 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
28 述。

29 四、得心證之理由：

30 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

31 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

01 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
02 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
03 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
04 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
05 民法第440條第1項及第2項定有明文。依系爭租約第4條：

06 「承租人每月租金為新臺幣(下同)55,000元整，每期應繳納
07 1個月租金，並於每月11日前支付，…」、第15條第1項：

08 「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：(一)遲付租
09 金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承
10 租人仍不為支付。」（見本院卷第21、23頁）。次按承租人
11 於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有
12 明文。

13 2.原告主張兩造簽訂系爭租約，被告有上開遲付租金情形，且
14 經被告以存證信函限期催告被告給付等情，業據提出系爭租
15 約、存證信函為證，又被告已於相當期間受合法通知，無正
16 當理由未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執，堪信為
17 真。原告曾於115年3月24日以存證信函限期5日催告被告給
18 付積欠之租金，並表示若逾期逾期未繳租金總額扣除押金後
19 達二個月時，即以該存證信函終止租約。惟當時被告積欠之
20 租金以押租金扣抵後尚未達2個月（計算式：5萬5,000×6—
21 已給付租金14萬2,000元-押租金11萬=7萬8,000元），依前
22 開說明，是原告主張系爭租約於115年3月31日尚不生合法終
23 止之效力。惟兩造於115年4月17日進行調解時，應認包含有
24 原告請求積欠租金及終止租約之意涵，且斯時被告遲付租金
25 已逾2個月（計算式：5萬5,000×7—已給付租金14萬2,000
26 元-押租金11萬=13萬3,000元），被告仍未繳納欠租，故系
27 爭租約已於115年4月17日經原告合法終止，堪以認定。被告
28 於115年4月17日系爭租約終止後，迄未將系爭房屋返還原
29 告，原告依前開規定請求被告自系爭房屋騰空遷讓並返還予
30 原告，自屬有據。

31 (二)原告請求被告給付積欠租金及相當於租金不當得利部分：

01 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
02 其利益民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之物為
03 使用收益，可獲得相當於租金之利益，為社會通常觀念，因
04 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
05 還之價額（最高法院106年度台上字第461號、61年度台上字
06 第1695號裁判意旨參照）。準此，無權占有他人房屋居住，
07 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
08 有人。被告於系爭租約法律關係終止後，即負有搬遷返還系
09 爭房屋之義務，其未返還系爭房屋，核屬無法律上原因而受
10 有無權占有系爭房屋之利益，致原告受有相當租金之損害，
11 故原告主張依系爭租約定租金金額每月5萬5,000元為計算標
12 準，應屬可採。從而，原告依系爭租約及民法第179條前段
13 規定，請求被告給付迄自起訴時積欠租金及相當於租金之不
14 當得利共計25萬9,500元，核屬有據。

15 2.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
16 明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
17 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
18 所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台
19 上字第1631號判決意旨可參）。查，被告迄自起訴時積欠租
20 金及相當於租金之不當得利共計25萬9,500元，扣除押租金1
21 1萬元後，原告請求被告應給付原告14萬9,500元，並自115
22 年5月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬
23 5,00元，為有理由，應予准許。

24 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
26 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
27 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
28 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項、
29 第203條分別規定甚明。本件聲明第二項所示原告對被告之
30 各期租金、不當得利請求權，均於每月11日屆滿，係屬給付
31 有確定期限之金錢債權，則揆諸上揭法律規定，原告請求自

起訴狀繕本送達被告翌日即115年6月13日（於115年6月2日
寄存送達，依法於115年6月12日發生合法送達效力，見本院
卷第57頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之
利息，要屬有據。

(四)綜上所述，原告依系爭租約及民法第445條、第439條、第17
9條前段規定，請求如主文第1至第3項所示，為有理由，應
予准許。

(五)又本判決主文第2、3項命給付原告之金額雖逾50萬元，惟與
主文第1項合併計算之額已逾50萬元，與民事訴訟法第389條
第1項第5款職權宣告假執行規定不符(臺灣高等法院暨所屬
法院94年法律座談會民事類提案第37號參照)。原告陳明願
供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保
金額，予以准許。併職權酌定相當之擔保金額准被告供擔保
後免為假執行。

五、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。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 8 月 13 日

民事第二庭 法 官 顏銀秋

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 13 日

書記官 賴恩慧