

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中簡字第3366號

原告 群暘營造股份有限公司

法定代理人 鐘祖輝

訴訟代理人 何志揚律師

複代理人 江伊莉律師

被告 台灣灰狼餐飲有限公司

法定代理人 李志榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年2月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○路○段00○0號房屋騰空遷讓交還
原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾萬伍仟元，及自民國一百一十一年一
月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年一月一日起遷讓騰空交還第一項之房
屋為止，按月給付原告新台幣捌萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣壹萬肆仟玖佰伍拾玖元由被告負擔。

本判決得為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告日前將坐落於台中市○區○○路○段00○0號之A鋼骨造
二層樓房一棟全部出租予被告，雙方並於民國107年6月5日
簽訂房屋租賃契約暨辦理公證，約定租期自107年6月5日至1
12年6月4日止，租金為每月5日前應給付新台幣（下同）85,
000元（未稅），以及保證金190,000元，同時本租賃契約第
7條第5項約定「乙方積欠租金達兩期以上，或違反第四條使
用租賃物之各款限制時，甲方得終止租約，收回租賃物」。

01 詎料，被告自110年4月5日至同年12月5日均未給付任何租
02 金，故積欠原告租金765,000元（計算式：85,000元×9月=76
03 5,000元）。另雙方因疫情關係曾協議調降109年9月1日至10
04 9年12月31日期間之租金為每月75,000元，而110年1月1日起
05 則恢復原租金即85,000元，然被告自110年1月1日至同年3月
06 份仍僅繳交每月租金75,000元共3個月，故積欠原告30,000
07 元（計算式：1萬×3月=30,000元），扣除押租金190,000
08 元，被告迄至110年12月5日止，合計共積欠原告795,000元
09 （計算式：765,000元+30,000元－190,000=605,000元）。
10 被告積欠之租金額已達二期以上，經原告前以110年12月6日
11 存證信函催告被告給付租金，再以110年12月17日民事準備
12 並更正聲明狀之送達為終止租約之意思表示，系爭租約業已
13 終止。

14 (二)系爭房屋租賃契約既經原告合法終止，被告未經原告同意繼
15 續無權占用系爭房屋，自屬無權占有，原告得依民法第455
16 條規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓交還原告。此外，原告
17 除得依據系爭房屋租賃契約第3條約定請求被告給付積欠之
18 租金605,000元外，亦得在原告終止系爭房屋租賃契約後，
19 依據不當得利之法律關係請求被告自111年1月1日起至遷讓
20 騰空交還系爭房屋為止，按月給付原告相當於租金之不當得
21 利即新台幣85,000元等語。並聲明：如主文第1項、第2項、
22 第3項所示。

23 二、被告辯稱：被告雖有逾約定期限遲付租金之事實，因出租人
24 於簽訂租約時並未如實告知被告其出租之系爭房屋後方為違
25 建，此為被告所營餐廳重要之廚房，且又屢遭檢舉並隨時面
26 臨被拆除，直接影響餐廳營運，多次委請原告出面協商未
27 果，故緩繳租金。又原告於簽約時亦未告知相鄰房屋之水源
28 管線是由被告處管線共同出水，當被告詢問原告時，原告私
29 自將水管管路更改，侵害被告之權利，實為不當等語。並聲
30 明：原告之訴駁回。

31 三、法院之判斷：

01 (一)原告主張之上揭事實，業據提出公證書、房屋租賃契約書、
02 房屋租賃協議書、存證信函及郵局收件回執等為證，核屬相
03 符；被告就欠租乙節亦不否認，雖辯稱：系爭房屋後方為違
04 建，屢遭檢舉並隨時面臨被拆除，且須與隔壁共用水源，被
05 告始緩繳租金云云，惟被告所辯均未舉證以實其說，且系爭
06 房屋後方違建遭檢舉乙節縱使屬實，迄今仍無礙被告完整使
07 用系爭房屋，租金為使用租賃標的物之對價，被告使用系爭
08 房屋之範圍既未因他人檢舉違建而減少，其據此緩繳租金，
09 自無可採，堪認原告之主張為真正。

10 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455 條
11 前段定有明文。又按承租人租金支付有遲延者，出租人得定
12 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為
13 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總
14 額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
15 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月
16 時，始得終止契約，民法第440 條第1 項、第2 項亦有明
17 文。查本件被告應依約給付租金，惟被告自110年4月5日至
18 同年12月5日均未給付任何租金，積欠租金已達2 個月以
19 上，經原告於110 年12月6 日以存證信函催告被告於3日內
20 給付，該存證信函已於110 年12月8日合法送達被告，有存
21 證信函及郵局回執附卷可稽（見本院卷第93、113頁），惟
22 被告仍未繳清積欠之租金，原告於110年12月17日以民事準
23 備並更正聲明狀之送達為終止租約之意思表示，系爭租約既
24 經合法終止，被告自負有返還系爭房屋之義務。從而，原告
25 依據租賃物返還請求權之法律關係，訴請被告騰空遷讓交還
26 系爭房屋，為有理由，應予准許。

27 (三)又依房屋租賃契約書第3 條及房屋租賃協議書約定，租金每月
28 85,000元，被告依約負有給付租金之義務，被告自110年4
29 月5 日起至系爭租約終止前之110年12月5日止，積欠租金達
30 9個月，共計765,000元（計算式：85,000×9＝765,000），
31 及自110年1月至同年3月份僅繳交每月租金75,000元，每月

01 不足10,000元共計3個月，積欠租金30,000元（計算式：1萬
02 $\times 3$ 月=30,000元），扣除押金190,000元後，原告依約請求被
03 告給付租金605,000元（計算式：765,000元+30,000元－19
04 0,000=605,000元），洵屬有據。

05 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
07 第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相
08 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
09 第1695號判例意旨參見）。次查，被告於系爭租約終止後仍
10 無權占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，堪予認
11 定，爰審酌被告向原告租賃系爭房屋，其租金為每月85,000
12 元，是原告主張於租賃契約終止後，被告仍無權占有系爭房
13 屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租
14 金即每月85,000元之損害，應屬可採。從而，原告請求自系
15 爭租約終止後即111年1月1日起至遷讓交還系爭房屋之日
16 止，按月給付85,000元，亦有理由，應予准許。

17 (五)綜上所述，原告依據租賃物返還請求權、租賃契約及不當得
18 利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並應給付145,
19 830元，及自民事準備並更正聲明狀送達被告（最遲於111
20 年1月11日最後言詞辯論期日）之翌日即111年1月12日起，
21 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年1月1日
22 起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告85,000元，均有理
23 由，應予准許。

24 四、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程
25 序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第
26 3款之規定，依職權宣告假執行。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 111 年 3 月 8 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 吳蕙玟

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
02 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
03 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
04 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
05 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
06 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 111 年 3 月 8 日

08 書記官 楊思賢