

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3950號

原告 蔡秀花

訴訟代理人 吳文星

吳能靜

被告 李昭瑤

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○街00巷0號3樓306室房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟元，並自民國112年10月14日起至騰空遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣參仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，原告負擔十分之一。

本判決第一項，於原告以新臺幣陸萬壹仟元預供擔保後，得假執行。

本判決第二項前段，得假執行；第二項後段所命各期給付已到期部分，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告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，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國109年10月27日口頭約定房屋租賃事宜，由被告向原告承租門牌號碼臺中市○區○○街00巷0號3樓306室房屋，未約定租賃期間，每月租金新臺幣（下同）3,500元。詎被告自111年7月28日起即未依約繳納租金，迄

01 至112年5月27日止已積欠10個月之租金合計35,000元未付，
02 經原告以存證信函催告限期給付，仍未獲置理，原告爰以起
03 訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示，並依民法第455條
04 前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並
05 依系爭租賃契約關係，請求被告給付前開積欠之租金，另依
06 不當得利之法律關係，請求被告自系爭租約終止之日起至遷
07 讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金3,500元之不
08 當得利。並聲明：(1)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；
09 (2)被告應給付原告35,000元，及自112年5月28日起至遷讓房
10 屋之日止，按月給付原告3,500元；(3)原告願供擔保請准宣
11 告假執行。

12 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
13 陳述。

14 四、本院所為之判斷：

15 (一)原告主張被告於109年10月27日起，向原告承租門牌號碼
16 臺中市○區○○街00巷0號3樓306室房屋，每月租金3,500
17 元，被告自111年7月28日起未按期給付，積欠111年7月28
18 日至112年5月27日共10個月之租金合計35,000元未付，經
19 原告催告被告限期給付，仍未獲置理，原告遂以起訴狀繕
20 本之送達為終止租約之意思表示（按繕本係於112年10月1
21 3日寄存送達與被告，見本院卷第39頁），故系爭租約業
22 已終止等情，業據提出原告先後於111年9月27日、111年1
23 0月11日及112年8月14日寄送予被告之郵局存證信函及掛
24 號函件執據（見本院卷第19、75至79頁）、被告自109年1
25 0月27日起至111年7月27日止按月繳付房屋租金之收據
26 （見本院卷第21至27頁）、承租人簡易個人資料（見本院
27 卷第73頁）為證。而被告已於相當時期受合法通知，未於
28 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟
29 法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自
30 認，則原告之主張，自堪信為真正。

31 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
02 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
03 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定
04 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
05 終止契約；民法第440條第1項、第2項定有明文。次按出
06 租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月
07 以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。
08 再按租賃期間發生承租人遲付租金或費用，達二個月之租
09 額，經催告仍拒繳者，出租人得提前終止租賃契約，租賃
10 住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款亦有明文。本
11 件被告自111年7月28日起即未按期給付租金，迄至112年5
12 月28日止，其積欠之租金總額35,000元，已逾2個月之租
13 額，經原告多次以存證信函定期催告，仍未為給付，依民
14 法第440條第2項、土地法第100條第2款、租賃住宅市場發
15 展及管理條例第10條第1項第2款之規定，則原告以被告積
16 欠租金總額已逾2個月以上為由，於112年10月13日依法終
17 止系爭租賃關係，即屬於法有據。準此，兩造間就系爭房
18 屋之租賃關係既經合法終止，被告繼續占用系爭房屋即屬
19 無權占有，原告依民法第455條前段之規定，請求被告應
20 將系爭房屋騰空遷讓返還，即屬有據，應予准許。

21 (三) 次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
22 定有明文。查：兩造間就系爭房屋之租賃關係，既經原告
23 合法終止，則原告依法自得請求被告給付111年7月28日起
24 至112年5月28日止系爭房屋租賃關係存續期間，被告尚積
25 欠之租金35,000元。

26 (四) 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
27 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
28 民法第179條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能
29 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
30 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當
31 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）。查：系爭房屋之租賃關係已於112年10月13日終
止，業如前述，被告既未於租約終止時遷讓返還系爭房
屋，則被告於租約終止之翌日即112年10月14日起即屬無
權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告
受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被告給
付相當於租金之不當得利。參以，系爭房屋每月租金為3,
500元，本院認為以此數額為被告使用系爭房屋所受之利
益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，核屬適
當。是以，原告請求被告自系爭租約終止之翌日即112年1
0月14日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相
當於租金之不當得利3,500元，核屬有據，應予准許。至
於，原告逾此範圍之請求（即自112年5月28日起至112年1
0月13日止相當於租金之不當得利部分），即屬無據，要
難准許。

（五）綜上所述，原告依據兩造間之房屋租賃關係及民法不當得
利之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並
給付積欠之租金35,000元，及自112年10月14日起至騰空
遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不
當得利3,500元，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之
請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額均未逾50萬元，
依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權
宣告假執行。至於，原告敗訴部分，其訴既經駁回，所為假
執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
02 書記官 許靜茹