

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1122號

原告 銓洪建設有限公司

法定代理人 蕭友信 同上

訴訟代理人 黃清秀 同上

被告 蔡朝欽

居臺中市○○區○○路000○○號0D（註
明原告不得代收）

上列當事人間上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月7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00000號之房號3D之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣3萬2000元，及自民國113年2月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國112年11月3日起至返還第一項房屋與原告之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行，但被告如以新臺幣15萬1400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告將其所有門牌號碼臺中市○○區○○路00000號之房號3D之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，並簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自民國111年11月2日起至112年11月2日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元，租金應於每月2日前繳納。詎被告僅給付原告租金至112年6月份止，後續之租金即未給付，迄至112年11月2日租期屆滿時，已達4個月之租金未付；而系爭租約於112年11月1

01 日屆滿，業已終止，被告自當將系爭房屋返還原告，然被告
02 卻迄今仍未遷離，原告因此受有租金之損失，故依系爭租約
03 之法律關係提起本訴，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷
04 讓返還原告。(二)被告應給付原告3萬2000元，及自起訴狀繕
05 本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
06 息；暨自112年11月3日起至返還系爭房屋與原告之日止，按
07 月給付原告8,000元。

08 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
09 何聲明或陳述，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
10 依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
13 前段定有明文。查原告主張系爭租約已終止，有系爭房屋建
14 物登記第一類謄本、系爭租約、房屋稅籍資料等為證（本院
15 卷第21-24、109-128頁）；兩造間既無法認定就系爭房屋仍
16 有不定期租賃關係存在，則原告主張依照系爭租約之約定，
17 於系爭租約期滿後，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自
18 屬有據。應予准許。

19 (二)依照兩造間所訂立之系爭租約內容觀之，係由被告承租原告
20 之系爭房屋，原告業已交付系爭房屋與被告使用，被告自應
21 系爭租約之約定負擔給付租金之義務。惟被告自112年7月份
22 起迄租期屆滿止，未給付原告任何租金，積欠之租金已達4
23 個月（本院卷第129-139頁），則原告請求被告給付所積欠
24 之租金3萬2000元，核屬有據，應予准許。

25 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
27 第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
28 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
29 號民事裁判意旨參照）。兩造所訂之系爭租約既已於112年1
30 1月2日屆滿，租約業已終止，如前所述，被告自應將系爭房
31 屋遷讓返還原告，而被告迄今仍拒絕搬遷，持續使用系爭房

01 屋，自難認有合法之權源存在，則被告繼續使用系爭房屋即
02 屬無權占有，是原告主張被告受有相當於租金之不當得利，
03 並導致原告受有損害，請求被告應給付自112年11月3日起至
04 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元之相當於
05 租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

06 (四)綜上所述，原告依照系爭租約之法律關係，請求：1.被告應
07 將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告3萬2000
08 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年2月7日起至清
09 償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自112年11月3日起
10 至返還系爭房屋與原告之日止，按月給付原告8,000元，為
11 有理由，應予准許。

12 (五)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
15 法 官 楊忠城

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
22 書記官 巫惠穎