

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1709號

原告 楊麗香  
訴訟代理人 王淑娟  
被告 熊柏緯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年6月25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○○街00巷00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣53,000元，及自民國113年1月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。
- 三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

- 一、原告主張：原告於民國109年3月1日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定將原告所有門牌號碼：臺中市○區○○街00巷00號之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自109年3月1日起至111年2月28日止，每月租金為新臺幣（下同）8,000元，並約定就使用系爭房屋所生之水、電、瓦斯等費用，由被告自行負擔（下稱系爭租約）。嗣系爭租約屆期後，雙方並無另訂新租約（下稱系爭不定期租約），詎被告自112年5月起即未依約繳納足額之租金，112年6月至112年12月則未

01 依約給付租金，扣除押租金後仍積欠租金達4個月以上，經  
02 原告寄發存證信函催告被告所積欠之租金已達4期，如逾期  
03 未給付則終止租約，並要求被告騰空遷離系爭房屋，迄今仍  
04 未獲置理。系爭租約已經原告合法終止而消滅，被告應將系  
05 爭房屋返還原告，並給付積欠之租金53,000元，且無再使用  
06 系爭房屋之權源，就該屋即屬無權占有，其無法律上原因受  
07 有相當於租金之利益，使原告受有相當於租金之損害，原告  
08 自得請求被告返還以系爭租約約定每月租金8,000元計算之  
09 利益。為此，依民法第767條第1項規定及不當得利之法律關  
10 係提起本件訴訟。並聲明：①被告應將門牌號碼臺中市○區  
11 ○○街00巷00號房屋騰空遷讓返還原告、②被告應給付原告  
12 新臺幣53,000元，及自民國113年1月1日起至遷讓房屋之日  
13 止，按月給付原告新臺幣8,000元。

14 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  
15 。

### 16 三、得心證之理由

17 (一)原告主張之上揭事實，業據提出系爭租約、郵局存證信函為  
18 證(本院卷第20至32頁)，核屬相符；而被告已於相當時期受  
19 合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭  
20 執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，視同自認原  
21 告之主張，是原告主張之前揭事實，堪信為真正。

22 (二)請求遷讓返還系爭房屋部分：

23 1.按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。  
24 出租人得收回房屋。土地法第100條第3款有明文規定。而承  
25 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人  
26 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契  
27 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租  
28 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始  
29 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。承  
30 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1  
31 項、第2項、第455條前段亦分別定有明文。

01 2.兩造於原租期屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，原告未為  
02 反對之表示而繼續收取租金，此為原告所自承（本院卷第71  
03 頁），兩造自111年3月1日起就系爭房屋已默示成立不定期  
04 限租賃契約乙節，可以認定。被告自112年5月起未給付足額  
05 租金，112年6月至112年12月則未依約給付租金，其積欠之  
06 租金總額為53,000元，已逾2個月之租金額，經原告以存證  
07 信函催告被告繳清積欠之租金，如逾期未給付則終止租約，  
08 該存證信函已合法送達被告，而被告迄未搬遷返還等情，有  
09 存證信函及回執各1份在卷可佐（本院卷第24至32頁），經  
10 扣押租金16,000元後，被告積欠之租金仍達2月以上，是原  
11 告主張系爭不定期租約業已終止，應屬有據。從而，系爭不  
12 定期租約終止後，原告依據上開規定請求被告騰空遷讓返還  
13 系爭房屋，即為有理由。

14 (三)請求給付租金部分

15 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段  
16 定有明文，又依系爭租約第3條約定，租金每個月8,000元，  
17 是以被告依約負有給付租金之義務。依原告主張，被告自11  
18 2年5月至12月止尚積欠租金共計53,000元，是原告請求此部  
19 分欠款，即屬有據。

20 (四)請求相當於租金之不當得利部分

21 按無法律上之原因而受利益，至他人受損害者，應返還其利  
22 益，民法第179條訂有明文。且以不當得利之法則請求返還  
23 不當得利，係以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害  
24 為其要件，其得請求返還之範圍，為不當得利受領人所受之  
25 利益。被告於系爭不定期租約於112年12月終止後，未依  
26 約遷讓返還系爭房屋，已如前述，自屬妨害原告之所有權，  
27 致原告受有相當於租金之損害。依上開說明，原告自得按照  
28 雙方原約定之租金數額請求被告返還其所受之不當得利。從  
29 而，原告主張被告應自系爭租約終止後之113年1月1日起至  
30 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8,000元，即屬可  
31 採。

01 四、綜上，原告依依民法第767條第1項規定、系爭不定期租約及  
02 不當得利之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原  
03 告，並給付原告53,000元，及自113年1月1日起至騰空遷讓  
04 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,00  
05 0元，為有理由，應予准許。

06 五、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟  
07 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條  
08 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

10 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 張清洲

13 以上為正本，係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明  
15 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  
16 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

19 書記官 蕭榮峰