

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2448號

原告 浩捍實業股份有限公司

法定代理人 趙世崧

訴訟代理人 張綦騏律師

沈伯謙律師

被告 楊阿軟

賴碧霞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告楊阿軟、賴碧霞應將門牌號碼臺中市○○區○○街000巷00弄00號(即臺中市○○區○○段000○號建物)房屋騰空並遷讓返還原告。

被告楊阿軟、賴碧霞應連帶給付原告新臺幣112萬元及自民國113年8月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告楊阿軟、賴碧霞應自民國113年7月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣8萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項及第3項已到期部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告楊阿軟、賴碧霞經合法通知，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，爰由原告聲請一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告為系爭建物之所有人，於民國110年9月1日與被告等二

01 人簽訂房屋租賃契約書並經公證(下稱系爭租約)，約定由  
02 原告將系爭建物全部範圍出租予被告等，租賃期間自110年9  
03 月1日起至113年8月31日止，每月租金新臺幣(下同)8萬  
04 元，租金應於每月1日前給付。詎料被告等二人自112年3月  
05 份起均未再繳納租金，期間雖經原告法定代理人多次以通訊  
06 軟體LINE催繳，被告仍未依期繳付，經原告「積欠租金達二  
07 個月以上」為由，於113年5月28日向被告發律師函催繳未  
08 果，二人至今已積欠達16個月之租金新臺幣(下同)128萬  
09 元(計算式：月租金8萬元x16個月=128萬元)，扣除被告已  
10 給付之押租金16萬元，被告仍須給付原告112萬元(128萬  
11 元-16萬元=112萬元)。另被告無權占有使用系爭房屋之情  
12 況仍持續中，依原告與被告等訂立之系爭租約可知系爭建物  
13 之月租金為8萬元，被告等無權占有原告之房屋，其所受利  
14 益相當於系爭建物月租金8萬元，請求被告自113年7月1日起  
15 至遷讓返還房屋予原告之日止，按月連帶給付原告相當於租  
16 金之8萬元。

17 (三)並聲明：

- 18 1. 被告楊阿軟、賴碧霞應將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告。
- 19 2. 被告楊阿軟、賴碧霞應連帶給付原告112萬元及自起訴狀態  
20 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 21 3. 被告楊阿軟、賴碧霞應自民國113年7月1日起至遷讓返還第1  
22 項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣8萬元。
- 23 4. 訴訟費用由被告負擔
- 24 5. 第2項金錢給付聲明部分，原告願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
26 述。

27 三、本院之判斷：

- 28 (一)按民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應  
29 返還租賃物。」；租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1  
30 項第2款、第2項第1款規定：「租賃期間發生下列情形之一  
31 者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠

01 償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告  
02 仍拒繳。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列  
03 規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項  
04 第1款至第3款及第5款規定終止者，於終止前30日。」。又  
05 系爭租約第7條(二)亦約定「乙方有下列情形之一者，甲方  
06 得終止租約：遲延給付租金之總額達二個月以上之租額，或  
07 其租金約定於每期開始時支付，而遲延給付逾兩個月時經甲  
08 方定相當期限書面催告而乙方仍不支付者。」

09 (二)原告主張之前開事實，業據提出臺中市政府地方稅務局113  
10 年房屋稅繳款書、臺中市○○區○○段 000000000○號建物  
11 登記第二類謄本、本院所屬公證人陳毓倫事務所公證書、房  
12 屋租賃契約書、王福街 93號(諸葛孔明)110-113年租金收款  
13 表、律師函為證，而被告未於言詞辯論期日到場爭執，復未  
14 提出答辯書狀供本院斟酌，堪認原告之主張為真實，從而原  
15 告依民法第455條前段規定，訴請被告自系爭房屋遷出，並  
16 將系爭房屋返還與原告，即屬有據，應允准許。

17 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
18 有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應  
19 返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦  
20 同，民法第179條定有明文。且按租賃關係消滅後，承租人  
21 繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人  
22 因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此  
23 亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當  
24 於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參  
25 照）。原告終止系爭租約前，被告依系爭租約應給付原告租  
26 金，原告終止系爭租約後，被告屬無權占用他人房屋，獲有  
27 相當於租金之不當得利。又被告為系爭房屋之承租人，依  
28 系爭租約第3條，被告二人應於每月1日給付原告房屋租金8  
29 萬元，被告自112年3月至113年6月共16個月，租金共計128  
30 萬元均未給付，扣除被告已給付之押租金16萬元，被告仍須  
31 給付原告112萬元（128萬元-16萬元=112萬元），從而，原

01 告依系爭租約及不當得利之法律關係，得請求被告給付原告  
02 112萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百  
03 分之5計算之利息，及自113年7月1日起至遷讓交還系爭房  
04 屋之日止，按月給付原告80,000元，亦屬有據，應予准。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規  
06 定、系爭租約、不當得利之法律關係，聲明請求判決如主文  
07 第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

08 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
09 告敗訴之判決，故依同法第389條第1項第3款之規定，自應  
10 依職權宣告假執行，爰為判決如主文第5項所示，原告此部  
11 分聲請僅為促使本院職權之發動，故不另為准駁之諭知。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 陳忠榮

16 以上正本係照原本作成。

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 9 月 20 日

22 書記官 張皇清