

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2893號

原告 晉庠有限公司

法定代理人 張家恩

訴訟代理人 張富閔

被告 黃慶富

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年2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○○街00號房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告180,000元，並自113年9月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告30,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。
- 五、本判決勝訴部份得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張略以：

(一)原告與訴外人文勝有限公司（下稱文勝公司）就門牌號碼：臺中市○區○○街00號未辦理第一次登記之建物（下稱系爭房屋）簽訂建築改良物所有權買賣契約書，系爭房屋原為訴外人徐廣潔所有，經文勝公司於112年12月6日經臺中地方法院111年司執字第168437號強制執行事件（債務人徐廣潔，下稱系爭執行事件）拍定取得所有權。

(二)又徐廣潔於111年2月16日將系爭房屋出租於被告，租賃期間自111年3月11日至114年3月10日，每月租金3萬元，水電瓦

01 斯費均由被告負擔（下稱系爭租約），然被告自113年3月起
02 至113年8月共6個月房租未給付，積欠租金額達二個月以
03 上，經原告催告被告給付租約，如未付清，租約即行終止，
04 仍置之不理，被告尚積欠租金180,000元；又原告已合法終
05 止系爭租約，被告於租約終止後仍繼續使用系爭房屋即屬無
06 權占有，原告得請求被告相當於租金之不當得利，爰依民法
07 第179條、第439條規定、系爭租約約定起訴請求，並聲明：
08 1. 被告應將門牌號碼臺中市○區○○街00號房屋騰空返還予
09 原告。
10 2. 被告應給付原告180,000元，並自113年3月1日起至遷讓房
11 屋日止，按月給付原告30,000元。
12 3. 願供擔保請准宣告假執行。

13 三、被告答辯略以：系爭房屋為法拍屋，拍賣時就有載明系爭房
14 屋有被我拆除的風險，房屋下之土地為國有地，地上屋之所
15 有權人徐廣潔未繳納租金給國有署，後來房屋被銀行拍賣。
16 我當時跟徐廣潔承租系爭房屋，以為我有房屋之優先購買
17 權，我就沒有去拍定，我租期是到明年4月1日等語，資為抗
18 辯。

19 四、本院之判斷：

20 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
21 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
22 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
23 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
24 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
25 民法第440條第1、2項定有明文；出租人非因承租人積欠
26 租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房
27 屋，土地法第100條第3款定有明文；又按出租人因承租人遲
28 延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履
29 行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表
30 示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約
31 之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度

01 台簡上字第7號判決意旨參照)。

02 (二)原告主張，業據提出臺中市政府地方稅務局113年房屋稅繳
03 款書、台灣電力公司應繳金額明細、存證信函、本院不動產
04 權利移轉書、建築改良物所有權買賣契約書、掛號郵件回
05 執、臺中市政府稅務局113年契稅繳款書等件為據（本院卷
06 第17至21頁、第49至50頁、第73至77頁、第89至91頁），復
07 經本院調取本院111年司執字第168437號強制執行事件案卷
08 核閱無訛，被告固以前詞置辯，關於承租人之優先購買權，
09 土地法第104條第1項固規定：「基地出賣時，地上權人、典
10 權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基
11 地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先
12 後定之。」惟本件被告僅向徐廣潔承租系爭房屋，核與上開
13 優先承買權要件不符，所辯自難憑採。

14 (三)次按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
15 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」民
16 法第425條第1項定有明文；抵押人於抵押權設定後，與第三
17 人訂立租約，致影響於抵押權者，對於抵押權人雖不生效，
18 但執行法院倘不依聲請或依職權認為有除去該影響抵押權之
19 租賃關係之必要，而為有租賃關係存在之不動產拍賣，並於
20 拍賣公告載明有租賃關係之事實，則該租賃關係非但未被除
21 去，且已成為買賣（拍賣）契約內容之一部。無論應買人投
22 標買得或由債權人承受，依繼受取得之法理，其租賃關係對
23 應買人或承受人當然繼續存在（最高法院60年台上字第4615
24 號判決參照）。系爭房屋由文勝公司經拍賣取得權利，復經
25 轉讓與原告，已如前認定，是依上開說明，被告與徐廣潔之
26 系爭租約對原告仍繼續存在，而被告積欠租金額達二個月以
27 上，經被告催告仍未獲置理，經原告於113年8月31日終止
28 （本院卷第21、89頁），揆諸上開說明，被告即承租人自應
29 返還系爭房屋予原告。

30 (四)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
31 有明文。查：兩造間就系爭房屋之租賃關係，既經原告於11

01 3年8月31日終止，而原告自113年2月29日取得系爭房屋所有
02 權，被告自113年3月1日起即未按期繳納租金，則就兩造系
03 爭租約存續期間，被告仍應給付租金180,000元為有理由，
04 應予准許。

05 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益，民法第179條定有明文；次按無正當權源使用他人房
07 屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。兩造已
08 於113年8月31日終止租約，從而，原告本於不當得利之法律
09 關係，請求被告自113年1月1日起至返還系爭房屋之日止，
10 按月給付相當於不當得利之租金之30,000元，亦有理由，應
11 併予准許，原告主張自113年3月1日起按月給付30,000元，
12 就113年3月1日至113年8月31日之租金部分，已於前(四)准許
13 在前，原告此部分請求，容有重復計算之誤解，應予駁回。

14 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約關係及民法不當得利之規
15 定，請求：(1)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(2)被
16 告應給付積欠之租金180,000元，及自113年9月1日起至騰空
17 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
18 得利30,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為
19 無理由，應予駁回。

20 六、本判決就原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第2項第1
21 款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
22 389條第1項第3款之規定，應由本院依職權宣告假執行。原
23 告另聲明願供擔保，請准為假執行之宣告部分，因在簡易訴
24 訟程序如為被告敗訴判決時本應依職權為假執行之宣告，原
25 告此部分聲請僅為促使本院職權之發動，故不另為准駁之諭
26 知。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 陳嘉宏

01 以上為正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

07 書記官 林佩萱