

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第4156號

原告 張泊蓮
被告 郭喬育

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○路000巷00號8樓之1房屋全部遷讓返還原告，並給付租金新臺幣1萬5200元，及自民國113年5月10日起至遷讓之日止按月給付新臺幣7600元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告與被告於民國112年1月11日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將所有之門牌號碼臺中市○區○○路000巷00號8樓之1房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自112年2月6日起至114年2月5日止，被告應按月給付租金新臺幣（下同）7600元，且應於每月10日前給付。詎被告自113年5月10日起即未給付租金，又被告自113年5月起至同年8月止已積欠原告租金共3萬400元，經原告於113年7月19日以存證信函催告被告於30日內給付租金，並對被告為終止租約意思表示，被告逾期仍未支付，故系爭租約於113年7月22日終止。系爭租賃契約已因契約終止而消滅，被告繼續占有系爭房屋即屬無權占有，而受有相當於租金之不當得利，爰依民法第455條前段、第767條第1項之規定，並依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲

01 明：被告應將坐落系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付租金
02 3萬400元，及自113年5月10日起至遷讓之日止按月賠償7600
03 元。

04 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
05 何聲明或陳述。

06 四、得心證之理由

07 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之存證信函、回
08 執、公證書正本、系爭租約、建物所有權狀為證（本院卷第
09 21-33頁）；而被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到
10 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法
11 第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認原
12 告主張之事實，是堪信原告上開主張為真實。

13 (二)承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
14 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
15 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
16 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
17 後，應返還租賃物民法第440條第1項、第2項前段、第455條
18 前段分別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有
19 物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去
20 之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，亦為民法第76
21 7條第1項所明定。經查，原告主張被告因積欠租金4個月，
22 經原告以存證信函催告被告給付租金，被告仍未於期限內支
23 付，是原告主張以存證信函終止系爭租約，即屬有據。系爭
24 租約既已因原告合法終止，系爭租約之租賃關係即消滅，原
25 告自得依前開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，原告此部分
26 請求自屬有據，應予准許。

27 (三)又承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
28 明文。而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
29 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
30 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度
31 台上字第1631號判決意旨可參）。查依系爭租約第3條約定

01 被告應於每月10日以前給付當月租金7600元，是被告於系爭
02 租約終止前，自有依約定給付租金之義務，然被告共積欠原
03 告4個月租金共3萬400元(計算式：7600元×4月＝3萬400
04 元)。又系爭租約第5條約定，被告訂約時，已交付原告1萬5
05 200元作為押租保證金。揆諸前開說明，扣除押租金1萬5200
06 元後，被告尚積欠租金1萬5200元(計算式：3萬400元－1萬
07 5200元＝1萬5200元)，是原告請求被告給付租金1萬5200
08 元，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據。

09 (四)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相當
12 於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1
13 695號判決意旨參見)。再查，被告於系爭租約終止後仍無
14 權占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，堪予認定。
15 爰審酌被告向原告租賃系爭房屋，其租金為每月7600元，是
16 原告主張於系爭租約終止後，被告仍無權占有系爭房屋使
17 用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即
18 每月7600元之損害，應屬可採。從而，原告請求被告自113
19 年5月10日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付7600
20 元，亦有理由。

21 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項之規
22 定，並依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返
23 還系爭房屋，並給付積欠之租金1萬5200元，及自113年5月1
24 0日起至遷讓之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利7
25 600元，為有理由，均應准許。逾此範圍，則無理由，應予
26 駁回。

27 六、本判決(原告勝訴部分)係適用簡易程序所為被告敗訴之判
28 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
29 假執行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳學德

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

書記官 賴恩慧