臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中簡字第2167號

原　　告　黃長慶

訴訟代理人　許博堯律師

複代理人　　陳玲君律師

被　　告　陳冠誠

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月14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000號房屋返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣10萬元，及自民國115年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國115年7月3日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣5萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項，以及第三項於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行；但被告如以新臺幣42萬0700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：兩造於民國114年11月14日成立房屋租賃契約（下稱系爭租約），由原告將臺中市○○區○○○○街000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自114年12月1日起至118年3月31日止，兩造約定自114年12月1日起至116年3月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元，原告並向被告收取2個月之保證金10萬元。詎被告僅繳納1期之租金後，即未再繳納，迄至115年4月30日為止，被告共積欠原告4個月租金合計20萬元，扣除原告所收取之保證金10萬元後，被告尚積欠原告租金10萬元未付，原告經多次向被告催討，被告

均置之不理，原告因此於115年5月4日以存證信函通知被告終止系爭租約，惟被告並未收受信函而退回；原告遂以本起訴狀繕本之送達，作為對被告終止系爭租約之意思表示。系爭租約既已終止，被告應即將系爭房屋返還原告，惟被告仍持續無權占用系爭房屋，導致原告受有租金之損失，被告自應給付原告相當於租金之不當得利，即自起訴狀繕本送達被告之翌日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告5萬元，並聲明：㈠被告應將系爭房屋返還原告。㈡被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、得心證之理由：

㈠按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1、2項、第455條前段分別定有明文。查原告之上揭主張，業據提出公證書、系爭房屋租賃契約書、存證信函等為證（本院卷第17-26頁）；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀加以爭執，堪認原告主張之事實為真。

㈡被告於115年1至4月間合計積欠原告租金總額20萬元（即5萬元x4），扣除原告所收取之保證金10萬元後，被告尚積欠原告10萬元之租金，已達2期以上之租金總額，故原告以起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表示，於法自屬有據，而本件起訴狀繕本已於115年7月2日送達被告（本院卷第47頁），故兩造所訂之系爭租約應已於該日終止，惟被告

仍持續占用系爭房屋，應屬無權占有，是原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自屬有據，應予准許。又被告積欠原告之租金總額為20萬元，經扣除10萬元之保證金後，原告仍得請求被告給付10萬元之租金，以及自起訴狀繕本送達被告之翌日即115年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息。

㈢次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。系爭租約既經原告終止後，被告已無權使用系爭房屋，卻仍繼續占用，顯然受有利益，並因此導致原告受有損害，所獲得者係相當於租金之不當得利，自應返還原告，是原告請求被告應自115年7月3日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於每月租金5萬元之不當得利，亦屬有據，應予准許。

㈣綜上所述，原告依系爭租約及不當得利等法律關係，請求被告返還系爭房屋，並給付原告10萬元，及自115年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自115年7月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元，為有理由，應予准許。

四、本判決係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊忠城

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　陳宛榆