臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2082號

原告 林根田

林明欽

共同

訴訟代理人 徐肇謙律師

被告 朱慶翰

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○街000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣10萬4,533元，並自民國113年7月23日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬8,000元。
- 三、訴訟費用新臺幣1萬570元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 四、本判決第1項於原告以新臺幣28萬600元為被告供擔保後，得假執行。
- 五、本判決第2項前段於原告以新臺幣3萬4,900元為被告供擔保後，得假執行。本判決第2項後段於各期到期後，原告各期分別以新臺幣9,400元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，無正當理由，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、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國104年6月1日與被告簽立房屋租賃契約書(下

01 稱系爭租約），約定由原告將其等共有之門牌號碼臺南市
02 ○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租
03 賃期間自104年6月1日起至106年6月1日止，每月租金為新
04 臺幣（下同）2萬8,000元，並應於每月1日繳納當月之租
05 金，租期屆滿後未另立新約，轉為不定期租賃契約。然被
06 告迄今已積欠原告自113年4月1日起至同年7月22日止之租
07 金，合計10萬4,533元，原告並已於113年6月6日以臺南灣
08 裡郵局存證號碼26號存證信函（下稱系爭存證信函）催告
09 被告於函到45日內給付租金，並要求被告將系爭房屋騰空
10 遷讓返還予原告。

11 （二）又被告已於113年6月7日收受系爭存證信函，且原告並未
12 向被告收取系爭租約第5條所約定之押租保證金5萬元，是
13 原告以系爭存證信函對被告所為之催告已符合土地法第10
14 0條第3款、民法第440條之規定，系爭租約於系爭存證信
15 函送達被告45日後即113年7月22日即已終止，而系爭租約
16 既經終止，被告已無占有系爭房屋之權源，惟仍繼續占有
17 中，是原告自得依不當得利請求權請求被告返還占有期間
18 即自113年7月23日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，每
19 月2萬8,000元相當於租金之不當得利，爰依系爭租約之法
20 律關係、民法第455條、第179條之規定，提起本件訴訟等
21 語。並聲明：如主文第1、2項所示。

22 二、被告則經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
23 何聲明或陳述。

24 三、法院之判斷：

25 （一）原告主張之上開事實，業據提出系爭房屋之113年房屋稅
26 繳款書、系爭租約、系爭存證信函、收件回執等件為證
27 （補卷第19至39頁），並有臺南市政府財政稅務局臺南分
28 局113年9月6日函及所附系爭房屋稅籍證明書在卷可參
29 （補卷第59至62頁），而被告對原告主張之上開事實，已
30 於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
31 提出任何書狀為何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用

01 第1項之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原告之
02 主張為真實。

03 (二) 承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
04 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租
05 人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房
06 屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項
07 之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並
08 應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃
09 關係終止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條
10 第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又出租人非
11 因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
12 時，不得收回房屋。土地法第100條第3款亦有明文。是依
13 前開規定，出租人應於承租人所積欠租金扣抵押租金後達
14 2個月時，始得於催告承租人繳納而未獲清償後終止租
15 約，並請求承租人返還租賃物。

16 (三) 經查，被告迄至系爭存證信函送達被告之日即113年6月7
17 日時，業已積欠原告租金2個月餘，而原告未向被告收取
18 押租金，故被告已積欠租金達2個月以上，而被告亦未於
19 期限內支付積欠之租金，則原告主張系爭租約已經合法終
20 止，自屬可採，是原告本於出租人之地位請求被告將系爭
21 房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據；又系爭租約約定每
22 月租金為2萬8,000元，而被告尚積欠原告113年4月1日至
23 同年7月22日之租金共10萬4,533元（計算式：28,000元×3
24 +28,000元×22/30，以下四捨五入），則原告依系爭租約
25 之約定請求被告給付租金10萬4,533元，亦屬有據。

26 (四) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
28 能返還者，應償還其價額。民法第179條前段、第181條但
29 書分別定有明文。經查，系爭租約既於113年7月22日終
30 止，則被告自同年7月23日起繼續占有系爭房屋，即屬無
31 法律上原因受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原

01 告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。又原告得請
02 求之不當得利返還範圍應自系爭租約終止之日即113年7月
03 23日起算，是原告依不當得利之法律關係，請求被告自11
04 3年7月23日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
05 2萬8,000元，應屬有據。

06 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係、民法第455條、第1
07 79條之規定，請求被告給付如主文第1至2項所示，為有理
08 由，應予准許。

09 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，應予准許，
10 爰酌定相當之擔保金額宣告之。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

13 民事第二庭 法 官 丁婉容

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

18 書 記 官 鄭梅君