

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1127號

原告 潘自強

訴訟代理人 洪仁杰律師

被告 錦勝貿易有限公司

法定代理人 涂坤林

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號房屋遷讓返還予原告，並自民國一一〇年十一月十九日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬元及自民國一一〇年十一月十九日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾壹萬參仟柒佰元為原告預供擔保後，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告簽訂房屋租賃契約書，將所有之門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號未保存登記建物（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租賃期間自民國106年7月10日起至111年6月10日止，每月租金新臺幣（下同）6萬元，應於每月10日給付，並收受押租金12萬元（下稱系爭租約），惟被告自109年12月起陸續遲延給付租金，迄至起訴時積欠之租金扣除押租金已達2個月以上，伊業以起訴狀催告被告給付，被告仍未按約給付租金，伊乃於110年11月18日言詞辯論期日為終止租約之意思表示，伊自得請求被告返還系爭房屋。又被告迄至110年11月18日欠繳租金35萬元（110年11月1日至18日只計算3萬元），伊應得請求被告給付之，而被告於伊終止系爭租約後乃無權占用系爭房屋，自受有相當於租金之不當得利，且此已致伊受有損害，伊應得請求被

01 告給付相當於租金之不當得利，是被告應自110年11月19日
02 起至返還系爭房屋之日止，按月給付6萬元。為此爰依系爭
03 租約之約定、民法第767條第1項前段、第179條之規定提
04 起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告
05 ，並自110年11月19日起至返還上開房屋之日止，按月給付
06 原告6萬元。(二)被告應給付原告35萬元及自110年11月19日
07 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准
08 宣告假執行。

09 二、被告則以：原告與仲介人員於伊承租時均表示系爭房屋不會
10 漏水，但承租後系爭房屋就因下雨而嚴重漏水，原告及仲介
11 人員於伊反應後卻無任何處置，伊因機器設備、馬達、電腦
12 等因漏水損害，而決定花費25萬元修繕，但乾旱期過後，系
13 爭房屋於雨後又再次漏水，請廠商至現場估價修繕漏水需費
14 超過60萬元，復逢新冠肺炎疫情爆發，伊營收大減、嚴重虧
15 損，無法再負擔系爭租約每月租金。伊因受騙承租系爭房屋
16 ，已繳付租金及衍生費用、損失已達500多萬元，系爭房屋
17 迄今仍無法正常使用，且伊承租系爭房屋迄今已超過4年，
18 從承租即漏雨，原告迄今仍未處理，只會要房客交付租金等
19 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決
20 ，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭房屋為原告所有。

23 (二)原告於106年6月21日與被告簽訂系爭租約，將系爭房屋出
24 租予被告，約定每月租金6萬元（不含稅），應於每月10日
25 給付，被告並已給付押租金12萬元。

26 四、得心證之理由

27 (一)按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。經查：

29 1.原告於106年6月21日與被告簽訂系爭租約，將系爭房屋出
30 租予被告，約定每月租金6萬元（不含稅），應於每月10日
31 給付等節，為兩造所不爭執。又被告迄至110年11月18日（

01 110 年11月1 至18日只計算3 萬元) 積欠租金47萬元，扣除
02 押租金12萬元，尚積欠35萬元，業據原告提出存摺影本為證
03 (見審訴字卷第83至91頁)，而被告就其業繳清上開積欠租
04 金乙節，並無舉證以實其說，是原告上開主張，自可採信，
05 則原告自得依系爭租約之約定，請求被告給付租金35萬元。

06 2. 被告雖抗辯原告與仲介人員承諾系爭房屋不會漏水，但自承
07 租以來即因雨漏水，而無法正常使用，反應予原告均未獲處
08 理云云。惟系爭租約第14條乃約定：「租賃物漏雨，自然損
09 壞及天災或其他非歸責於乙方(即被告)之意外災害。所致
10 之損壞，由乙方負責修復」等語，有系爭租約附卷可參(見
11 審訴字卷第17至18頁)，衡情若被告曾要求系爭房屋不可漏
12 水，且原告就此承諾，其等應不至於系爭租約中為上開約定
13 ，且原告既與被告約定系爭房屋漏雨由被告修復，被告於系
14 爭房屋因雨漏水時，即需自行修復，其自不得以系爭房屋漏
15 水無法正常使用，而拒絕給付租金，是被告上開抗辯，自非
16 可採。至被告雖聲請訊問證人即仲介人員，以證明原告確有
17 承諾系爭房屋不會漏水。惟依諸前述已足認定原告並無於被
18 告承租時承諾系爭房屋不會漏水，是本院自無調查上開證據
19 之必要，附此敘明。

20 3. 綜上所述，原告應得請求被告給付租金35萬元。

21 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
22 民法第767 條第1 項前段定有明文。次按承租人租金支付有
23 遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承
24 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房
25 屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之
26 規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於
27 遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第440 條第1 項
28 、第2 項分別定有明文。又土地法第100 條第3 款關於擔保
29 抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有
30 期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用，最高法
31 院44年台上字第516 號裁判要旨可供參照。經查，原告是於

110 年 8 月 9 日向本院遞狀起訴請求，而被告在 110 年 8 月 31 日收受起訴狀繕本，有民事起訴狀上本院收文戳章（見審訴字卷第 9 頁）、本院送達證書（見審訴字卷第 33 頁）附卷可參，則被告於原告起訴時已積欠 110 年 3 至 7 月租金合計 26 萬元，扣除押租金 12 萬元，被告遲付租金之總額已達 2 個月，而原告既起訴向被告請求支付租金並終止系爭租約，於起訴後至 110 年 11 月 18 日言詞辯論期日，實已經過相當期間，縱起訴書未記載苟不依限支付欠租即行終止租金，亦已生催告之效力（最高法院 91 年度台上字第 444 號裁判要旨可供參照），則原告自得依前述規定終止系爭租約，原告復於 110 年 11 月 18 日言詞辯論期日當庭為終止系爭租約之意思表示，系爭租約即已終止。被告於系爭租約終止後仍占用系爭房屋乃為無權占有，是原告請求被告遷讓返還系爭房屋，於法有據。

(二) 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第 179 條前段定有明文。又無權占有他人土地，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 號判例要旨參照）。經查，系爭租約既如前述已於 110 年 11 月 18 日終止，則被告於系爭租約終止後仍占用系爭房屋自屬無權占用，而受有相當於租金之不當得利，且此已致原告受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還自 110 年 11 月 19 日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之利益。又被告係以每月 6 萬元向原告承租系爭房屋，已如前述，是原告請求按系爭租約每月租金 6 萬元，核算被告無權占有期間之相當於租金不當得利，應屬合理有據。

五、從而，原告依系爭租約之約定及民法第 767 條第 1 項前段、第 179 條前段，請求被告遷讓返還系爭房屋，及自 110 年 11 月 19 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付 6 萬元，並給付 35 萬元及自 110 年 11 月 19 日起至清償日止按週年利率 5% 計算之利息，為有理由，應予准許。

01 六、本判決兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行
02 核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
04 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

05 八、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、
06 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

08 民事第二庭 法官 楊淑儀

09 以上正本係照原本作成。

10 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。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

13 書記官 詹立瑜