

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

115年度宜簡字第91號

原告 江紋瑜

江紋瑄

上二人共同

訴訟代理人 李秋銘律師

被告 清鈺有限公司

兼 上一人

法定代理人 許湄苓

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年5月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○○○號房屋騰空遷讓返
還予原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟肆佰元，及自民國一百一十五年
三月五日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹
萬參仟壹佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬伍仟貳佰元
為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段所命給付得假執行。但被告如以新臺幣伍萬貳
仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段所命給付已到期部分得假執行。但被告就各到
期部分如以新臺幣壹萬參仟壹佰元為原告預供擔保，得各免為假
執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前曾訴請被告遷讓門牌號碼宜蘭縣○○

01 市○○路00號房屋（下稱系爭房屋），經本院114年度宜簡
02 字第334號民事判決（下稱前案判決）認定兩造間就系爭房
03 屋之租賃期間視為延續自民國114年4月1日起至116年3月31
04 日止，每月租金新臺幣（下同）13,100元。惟被告就前案判
05 決應給付原告自113年1月起至114年10月止，扣除押租金後
06 之租金144,100元，迄今仍未給付，另就114年11月1日後之
07 租金亦未依約給付，則被告所積欠的租金已逾2期以上，嗣
08 經原告以存證信函催告給付，被告於115年1月22日收受後，
09 迄今亦已逾30日而仍未給付，原告遂以民事起訴狀繕本送達
10 被告為終止租約之意思表示。是兩造間之租賃關係既已終
11 止，被告占有使用系爭房屋即無法律上權源，原告自得請求
12 被告騰空遷讓返還系爭房屋。又被告就114年11月起至115年
13 2月止應給付之租金共計52,400元未支付，另於租約終止後
14 無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益即每月13,100
15 元，爰依租賃之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
16 告應將系爭房屋遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告52,400
17 元，及自113年3月5日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月
18 給付原告13,100元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：伊係因原告未提供匯款帳號而無法給付租金等
20 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張之上開事實，業據其提出住宅租賃契約（下稱系
24 爭租約）、前案判決及存證信函暨掛號回執等件為證，堪
25 信屬實，惟被告仍以前詞置辯。

26 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
27 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
28 金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
29 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
30 人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
31 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約

01 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始
02 得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
03 民法第421條、第439條前段、第440條第1、2項、第455條
04 前段分別定有明文。經查，原告曾以存證信函向被告定期
05 催繳租金，被告均置之不理，且被告已積欠2個月以上之
06 租金，故原告以民事起訴狀繕本送達為終止租約之意思表
07 示，經本院送達後已於000年0月0日生效，有送達證書在
08 卷可參（見本院卷第43至45頁），是兩造間之租賃關係業
09 已終止，依上開規定，被告即負有返還系爭房屋之義務，
10 則原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即非無
11 據。又被告每月應給付租金13,100元，惟被告自前案判決
12 後仍未依約繳納，從而，原告請求被告給付自114年11月
13 至115年2月積欠之租金52,400元，亦屬有據。

14 （三）至被告雖抗辯原告未提供匯款帳號致無法給付租金云云，
15 惟按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付
16 者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326
17 條定有明文。又債務之履行需經債權人協力始得完成者，
18 因債權人未為協力或積極干預，致債務人之履行受妨礙，
19 債權人固應負受領遲延之責任（民法第237條以下債務人
20 責任減輕之規定），但其債務並不因而消滅，且債權人於
21 受領遲延後，復再表示受領之意思，或為受領給付必要之
22 協力，並催告債務人給付時，債務人即應給付，否則仍應
23 負給付遲延之責任，最高法院96年度台上字第2469號判決
24 可資參照。經查，系爭租約業已載明供被告匯入租金之帳
25 戶，被告亦曾將113年6月至10月之租金匯入上開帳戶，有
26 存摺明細在卷可憑（見本院卷第111至113頁），況原告其
27 後復再表示受領之意思，並催告被告給付，揆諸前揭法律
28 規定及判決意旨，被告即應給付或為原告提存租金，否則
29 仍應負給付遲延之責任。然被告徒以原告並未提供匯款帳
30 號為由，經原告催告後迄至本院115年5月28日言詞辯論終
31 結前，仍未給付或為原告提存租金並繼續占有使用系爭房

01 屋，亦與民法第148條第2項所定行使權利及履行義務之誠
02 實及信用方法有違。是被告所辯，自不足採。

03 (四) 另按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返
04 還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人
05 之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
06 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利
07 之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第
08 294號判決意旨參照）。查本件兩造間就系爭房屋既已無
09 租賃關係，被告仍占有系爭房屋而未遷讓返還予原告，依
10 據前開說明，被告即屬無法律上原因而獲有相當於租金之
11 利益，是原告依不當得利之法律關係，請求被告自115年3
12 月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告13,10
13 0元部分，為有理由。

14 四、綜上所述，原告依租賃之相關規定，請求被告騰空遷讓返還
15 系爭房屋並給付52,400元，及自115年3月5日起至騰空遷讓
16 返還系爭房屋之日止，按月給付13,100元，均有理由，應予
17 准許。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

20 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所
21 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依
22 職權宣告假執行，原告起訴時所為同旨之聲明，僅具督促法
23 院發動職權之效力，爰不另為供擔保之諭知。另被告陳明願
24 供擔保請為宣告免為假執行，經核與規定相符，爰酌定相當
25 之擔保金額，並准於供擔保後，免為假執行。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

28 臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

29 法 官 許婉芳

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日
05 書記官 葉宜玲