

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度基簡字第1053號

原告 黃秀琴

訴訟代理人 高義信
高仕儒

被告 楊雪芬（原姓名楊雪玉、楊尉忻）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路○○號二樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬元，及自民國一百一十三年十月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

訴訟費用新臺幣貳萬捌仟壹佰貳拾陸元，由被告負擔新臺幣貳萬陸仟貳佰柒拾捌元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣陸拾萬元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如各以新臺幣壹拾陸萬元、已到期金額之全額預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明第2項本係請求被告應給付新臺幣（下同）14萬元，及自民國112年12月1日起至

01 遷讓返還門牌號碼基隆市○○區○○路00號2樓房屋（下稱
02 系爭房屋）之日止，按月給付原告2萬元，嗣於本院審理時
03 變更聲明如後，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規
04 定，應予准許。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
06 第386條各款所列情形，依民事訴訟法第436條第2項、第385
07 條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判
08 決。

09 貳、實體事項

10 一、原告主張：被告於民國110年6月1日與原告簽訂房屋租賃契
11 約（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，租期自110年6
12 月1日起至115年5月31日止，每月租金2萬元。然被告積欠自
13 112年12月起至113年9月共10個月租金合計20萬元，扣除押
14 金4萬元後尚欠16萬元，經原告於113年4月22日通知於期限
15 內繳清積欠租金8萬元，否則即為終止租約之意思表示，被
16 告並未繳清欠租，原告再於113年6月13日通知被告於期限內
17 繳清欠租10萬元，並為終止系爭租賃契約之意思表示，被告
18 應清空點交系爭房屋，惟被告仍無權占有系爭房屋受有利
19 益，而致原告受有損害，為此依民法第767條第1項、第179
20 條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋並給付租金16萬元，及
21 自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相
22 當於租金之不當得利2萬元等語。並聲明：(一)被告應將系爭
23 房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告16萬元，及自113年1
24 0月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬元。(三)
25 准供擔保宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀提出
27 任何聲明或陳述。

28 三、原告主張兩造簽訂系爭租約，因被告積欠租金，經原告終止
29 系爭租約，被告應遷讓房屋並繳清租金，但被告仍無權占有
30 系爭房屋，致原告受有損害，故請求被告遷讓返還系爭房
31 屋、給付租金及相當於租金之不當得利等情，本院判斷如

01 下：

02 (一)承租人應按約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
03 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
04 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
05 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
06 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
07 延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第44
08 0條第1項、第2項定有明文；土地法第100條第3款亦有相同
09 規定；另所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
10 還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，復為民法
11 第767條第1項前段、第455條前段所明定。經查：

12 1.原告主張於110年6月1日與被告簽訂系爭租約，由被告承租
13 系爭房屋，每月租金2萬元，然被告自112年12月起未再繳納
14 租金，經以押租金4萬元抵償後，仍積欠租金達2個月以上，
15 其以基隆信義郵局存證號碼00067號存證信函(下稱系爭存證
16 信函)催告被告於函到5日內給付積欠租金，並表明被告如於
17 前開期限內不履行，系爭租約即終止，系爭存證信函係於11
18 3年6月14日送達被告，有系爭租約、系爭存證信函、中華郵
19 政掛號郵件收件回執等件影本可稽(本院卷第33頁、第35
20 頁、第41頁、第43頁)，被告仍未繳交租金，是系爭租約已
21 於113年6月19日終止。被告於系爭租約終止時，應遷讓返還
22 系爭房屋，則原告依民法第767條第1項前段、第455條前段
23 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

24 2.被告應給付自112年12月1日起至113年6月19日止之租金，計
25 6月19日，合計13萬2,667元【計算式： $(20,000 \times 6) + (20,000 \times 19/30) = 132,667$ ，小數點以下四捨五入，下同】扣
26 除押租金4萬元後，為9萬2,667元。

27
28 (二)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
30 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
31 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還

01 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又承
02 租人於房屋之租賃關係終止後，已無繼續占有使用該房屋之
03 權源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該屋之利益，並
04 致出租人受有損害，且為無法律上之原因，則房屋出租人因
05 無權占有人所受利益依其性質不能返還，自得依不當得利之
06 法律關係，請求其償還價額。本件系爭租約已於113年6月19
07 日終止，業如前述，則被告自113年6月20日起未返還系爭房
08 屋而仍繼續無權占有，自受有相當於租金之不當得利，並致
09 原告受有不能使用收益系爭房屋之損害，是原告依上開規
10 定，請求被告自113年6月20日起至113年9月30日止共6萬7,3
11 33元【計算式： $(20,000 \times 11/30) + (20,000 \times 3) = 67,333$
12 3】及自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
13 給付相當於月租金即每月2萬元之不當得利，當屬有據。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、
15 第179條規定及系爭租約約定請求被告：(一)遷讓返還系爭房
16 屋。(二)應給付原告16萬元（計算式： $92,667 + 67,333 = 160,$
17 000）及自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
18 月給付原告2萬元，為有理由，應予准許。

19 五、原告起訴請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付原告14萬元與
20 自112年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
21 告2萬元，經本院以113年度補字第741號民事裁定核定訴訟
22 標的價額為274萬元確定，並繳納第一審裁判費2萬8,126
23 元，此外並無其他費用支出，原告後來減縮訴之聲明，就減
24 縮部分與撤回無異，該部分訴訟費用應由原告負擔，並由被
25 告依比例負擔訴訟費用2萬6,278元（計算式： $2,560,000 \div 2,$
26 740,000 $\times 28,126 = 26,278$ ），爰確定訴訟費用負擔如主文第
27 3項所示。

28 六、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款之訴訟事件，本院為
29 被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，職權
30 宣告假執行。又本院斟酌本件係適用簡易訴訟程序之案件，
31 僅能上訴至第二審，參考各級法院辦案期限實施要點，第二

01 審審判案件之辦案期限為2年6個月，以此推估，本判決第1
02 項因被告免為假執行致原告假執行延宕之期間應為2年6個
03 月，因此原告延後2年6個月使用收益系爭房屋所受之損害，
04 應為上開期間之租金合計60萬元（計算式：20,000×30=60
05 0,000元），且原告因被告就本判決第2項免為假執行所受之
06 損害，即為原告屆期所得受償之金額，爰職權宣告被告為原
07 告提供相當之擔保，得免為假執行。

08 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
10 基隆簡易庭法 官 陳湘琳

11 以上正本係照原本作成

12 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
16 書記官 洪儀君