

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1536號

原告 蔡志聰

被告 毛學智

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示之房屋及停車位騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國111年2月19日起至騰空遷讓返還前項房屋及停車位予原告之日止，按月給付原告新臺幣4萬元。
- 三、被告應給付原告新臺幣2萬2,418元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣439萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,316萬8,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣4萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣2萬2,418元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，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。本件原告起訴時聲明被告應按月給付相當於新臺幣(下同)4萬元租金之不當得利部分，原請求自民國111年2月15日起算（見板簡第922號卷第15頁），嗣於本院111年11月16日言詞辯論期日當庭減縮自111年2月19日起算（見本院卷第35頁），合於上述規定，應予准許。又

01 原告起訴請求被告應給付更換門鎖費用16800元部分，業據
02 撤回（見本院卷第35頁），本院就此部分即毋庸再予審究。

03 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
04 386條各款所列事由，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為
05 判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)原告為如附表所示新北市○○區○○○路000號11樓暨地下
09 二樓236號停車位（下稱系爭房屋及車位）之所有權人，於1
10 10年8月2日將系爭房屋及車位出租予被告，並簽訂房屋租賃
11 契約（下稱系爭租約）。依系爭租約第1條至第5條約定，租
12 期自110年8月15日起至111年8月14日止，每月租金4萬元
13 （包含：房屋租金3萬3,100元、管理費3,400元、車位租金
14 3,000元、管理費500元）應於每月15日前支付，水、電及瓦
15 斯等費用應由承租人即被告負擔，被告並依約於簽約時給付
16 押金8萬元予原告；另於系爭租約第18條第1、2項約定租約
17 終止後，承租人經催告不取回遺留物，視為拋棄其所有權，
18 出租人得向承租人請求給付處理遺留物之費用。

19 (二)詎被告僅支付110年8月、9月、11月租金，其餘各期租金均
20 未依約給付，積欠租金已逾2個月，原告於111年2月7日以桃
21 園水汴頭郵局存證號碼10號存證信函催告被告於文到5日內
22 給付積欠之租金，被告仍未支付；再於111年2月14日以桃園
23 水汴頭郵局存證號碼13號存證信函通知被告終止系爭租約，
24 並請被告於文到5日內遷讓系爭房屋，當日送達被告後仍置
25 之不理。為此，爰依系爭租約、民法第767條第1項前段規
26 定，請求被告應將系爭房屋及車位騰空遷讓返還原告。

27 (三)又被告交付之押金8萬元，業經依系爭租約第4條第2項約定
28 抵充被告積欠之110年12月及111年1月租金共8萬元，已無餘
29 額。而兩造間系爭租約既於111年2月14日終止，被告即無繼
30 續占用系爭房屋及車位之權源，且每月受有相當於4萬元租
31 金之不當得利。為此，爰依民法第179條規定，請求被告應

01 自111年2月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位予原告之
02 日止，按月給付原告4萬元。再者，原告已代被告繳付水、
03 電及瓦斯費共計12,418元、遺留物清除費用1萬元，爰依民
04 法第179條規定、系爭租約第18條第2項約定，請求被告給付
05 2萬2,418元（計算式：12,418元+1萬元=2萬2,418元）等
06 語。

07 (四)聲明：

08 1.被告應將系爭房屋及車位騰空遷讓返還原告。

09 2.被告應自111年2月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位予
10 原告之日止，按月給付原告4萬元。

11 3.被告應給付原告2萬2,418元。

12 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
14 提出書狀作任何有利於己之聲明或陳述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
17 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
18 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
19 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
20 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
21 民法第440條第1、2項分別定有明文。又承租人積欠租
22 金，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回
23 房屋，復為土地法第100條第3款所明定。且土地法第100
24 條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租
25 賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類
26 推適用（最高法院44年台上字第516號判決意旨參照）。再
27 系爭租約第16條第1項約定：承租人遲付租金之總額達2個月
28 之金額，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付，承租人
29 得提前終止租約。復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
30 者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文；又
31 系爭租約第14條第1項亦約定：租約終止時，承租人應即將

租賃住宅返還出租人。

(二)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，民法第179條前段定有明文。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，並因而致房屋之所有權人受有相當於租金之損失。另系爭租約第18條第1、2項約定：租約終止後，承租人經催告不取回遺留物，視為拋棄其所有權，出租人得向承租人請求給付處理遺留物之費用。

(三)查原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄截圖、桃園水汴頭郵局存證號碼10、13號存證信函及掛號郵件收件回執、臺灣自來水公司各項費款繳費憑證、臺灣電力公司繳費憑證、新海瓦斯天然氣費繳費單及繳費明細、系爭房屋於111年2月20日屋內狀況照片、新北市中和地政事務所建物所有權狀、車位現況照片、嘉政不動產經紀有限公司清理費用估價單及物品明細等件為證（見板簡第922號卷第21至61、65-71、75、113頁、本院卷第57至73頁）。而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項規定，視同自認，是本件原告之主張，堪信為真實。從而，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、民法第179條規定，請求如主文第1項至第3項所示，均為有理由，應予准許，爰判決如主文。

四、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告如被告預供擔保，得免為假執行。至於原告撤回請求更換門鎖費用16800元部分，其假執行之聲請即無所依附，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院詳加審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 12 月 16 日

民事第四庭 法官 張筱琪

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 16 日

書記官 黃頌堃

附表：

1. 房屋：新北市○○區○○○路000號11樓房屋(坐落新北市○○
區○○段0000號建號建物、應有部分全部)

2. 停車位：地下2層編號236號停車位(坐落共有部分即新北市○
○區○○段0000○號、應有部分100000分之126)。