

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2833號

原告 漢泰針織廠有限公司

法定代理人 吳金珠

訴訟代理人 黃勝文律師

黃啟倫律師

被告 鼎淋針織有限公司

法定代理人 林承毅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○路000巷00弄0號之建物騰空
並返還原告。

二、被告應給付原告新台幣(下同)56萬元，及自民國111年11月2
3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自111年11月1日起至返還第一項建物之日止，每月1
日按月給付原告9萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項於原告依序以156萬1,000元、18萬7,
000元分別為被告供擔保後，各得假執行。

六、本判決第三項到期部分，於原告按月以3萬元為被告供擔保
後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基礎事
實同一者、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2、3款分別定有明文。經查，本

01 件原告起訴主張依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰
02 空返還占用房屋；依民法第179條規定，請求被告給付自111
03 年2月1日起至返還占用房屋之日止，相當於租金之不當得
04 利，並聲明：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○路000巷0
05 0弄0號之建物(下稱系爭房屋)騰空並返還予原告。(二)被告應
06 給付原告81萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自111年11月1日起至返
08 還系爭房屋之日止，每月1日按月給付原告9萬元。嗣於112
09 年2月6日本院言詞辯論期日當庭變更第二項聲明之請求權基
10 礎為租賃契約，及減縮請求金額為56萬元本息等情，有民事
11 起訴狀、本院言詞辯論筆錄附卷可稽(本院卷第11頁、第132
12 至133頁)。經核，原告上開所為之變更或係基於被告占用系
13 爭房屋之同一基礎事實，或係減縮應受判決事項之聲明，核
14 與上開規定相符，應予准許。

15 貳、實體事項：

16 一、原告主張：原告將系爭房屋出租予被告，雙方約定租期自10
17 4年1月1日起至104年12月31日止，每月租金9萬元。雙方於
18 租期屆滿後，同意以原租約條件續訂不定期租賃契約(下稱
19 系爭不定期租約)，仍約定租金每月9萬元，及如原告欲收回
20 系爭房屋自用，則被告應無條件遷離，並騰空系爭房屋返還
21 原告。然被告自111年2月1日起即未再依約給付租金，至111
22 年10月31日止，已積欠原告達9個月之租金共計81萬元，經
23 原告多次催討均置之不理。原告已於111年10月14日以存證
24 信函函定期催告被告付清租金及通知被告終止租約騰空遷讓
25 房屋。惟被告仍拒不返還系爭房屋。爰依民法第767條第1項
26 前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋；依系爭租約請求被
27 告給付積欠之租金56萬元；依民法第179條規定，請求被告
28 給付租約終止後無權占用之不當得利等語。並聲明如主文第
29 1至3項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：兩造於92年2月簽立租約時言明原告要漆油漆及
31 整理壞掉的東西，然被告搬進系爭房屋時，原告非但沒有油

01 漆及修繕，門口還有兩車裝潢廢棄木要被告自己清理。因此
02 房東即原告應負責系爭房屋修繕費用。被告更換破掉8塊玻
03 璃共支付修繕費用6,400元、支付封閉電梯門費用1萬6,000
04 元、支付封閉固定2樓白鐵費用9,600元、支付大門無法關閉
05 致被告法定代理人及其配偶看守大門一天及更換鐵門費用16
06 萬2,000元、支付整修廁所漏水費用3萬8,000元，上開被告
07 墊付之費用共計23萬2,000元，以月息1%計算237個月之利息
08 共54萬9,840元；另因原告在水管放木板加磚塊，木板年久
09 腐壞，磚頭撞到水管導致水管破裂，原告不處理，被告發生
10 財損48萬元，192個月利息92萬1,600元；系爭房屋3樓漏水
11 已4年1月不能使用，原告每月應返還不當得利3萬元，共147
12 萬元；原告至被告公司損壞椅子損失150元；原告漏開3個月
13 租金收入發票，營業稅1萬3,500元。上開被告對於原告之債
14 權金額為366萬7,090元，加計原告已收取被告押金25萬元，
15 扣除被告積欠原告11個月房租81萬元，原告尚應給付被告31
16 0萬7,090元。故被告並無積欠原告租金之情事，且可以對於
17 原告之債權繼續抵銷系爭房屋租金等語，資為抗辯。並聲
18 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、本院之判斷：

20 原告主張因被告未依約繳納租金，其已合法終止系爭不定期
21 限租賃契約，然被告迄今仍無權占用系爭房屋等情，則為被
22 告所否認，並以前詞置辯。茲就本件之爭點析論如下：

23 (一)、系爭不定期限租約是否已終止？

- 24 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
25 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
26 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
27 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
28 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
29 民法第440條第1項、第2項定有明文。又不定期之房屋租
30 賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土
31 地法第100條第3款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款

所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。是未定期限租賃契約之出租人基於土地法第100條第3款承租人欠租之事由，並依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，得終止契約（最高法院43年台上字第1143號民事判例參照）。另契約之終止權，並非以債權人定相當期限催告為發生要件，而係以債務人於催告期限內不履行為發生要件，故債權人所定催告期限雖不相當，或未定期限催告，但若自催告後經過相當期限債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人已酌留相當期限，以待債務人履行，而難謂不發生該條所定終止契約之效力（最高法院69年度台上字第1590號判決參照）。

2. 經查，原告主張其將系爭房屋出租予被告，每月租金9萬元，自原租賃契約於104年12月31日屆滿後，兩造同意以原租約條件續定且未定租賃期限。然被告自111年2月1日起即未繳納租金，原告乃於111年10月14日寄送存證信函催告被告繳納租金及通知終止系爭不定期租約等情，業據其提出房屋租賃契約書及存證信函等件為證（本院卷第25至45頁），且被告迄未爭執，自堪信為真實。

3. 次查，原告於111年10月14日寄送存證信函催告被告付清租金時，被告積欠租金為85萬5,000元（計算式：90,000元 $\times$ 9.5月=855,000），扣除原告向被告收取之擔保押金25萬元，被告斯時積欠之租金為60萬5,000元，仍逾2個月租金，原告自可定期催告被告繳納租金。再參以原告寄送予被告之存證信函記載：「通知終止租約，並請求遷讓廠房及付清租金，請於函到後二星期內搬遷完畢…台端於111年2月1日以後未曾依約給付租金，迄今已積欠租金9個月，共計81萬元。經本公司於111年10月14日以存證信函定期催告台端付清租金，若仍置之不理，將視為已完成點交」等語；該函文

01 已於111年10月17日送達被告等情，有存證信函及郵件收件
02 回執在卷可佐（本院卷第43至45頁、第63頁）。該存證信函
03 雖未定被告繳納租金之期限，然被告收受該存證信函後迄今
04 已經過相當期限仍不履行繳納積欠租金之義務，揆諸上述說
05 明，自應已生定期催告之效力，且原告已於該存證信函同時
06 表明終止租約之聲明。基此，原告主張系爭不定期租約已於
07 被告收受上開存證信函兩週後，即於111年10月31日發生終
08 止效力乙節，應屬有據。

09 又系爭不定期租約既經原告合法終止契約而消滅，被告並未
10 提出占有系爭房屋之正當權源。從而，原告依民法第767條
11 第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋，即為有理
12 由，應予准許。

13 (二)、原告依據民法第767條第1項前段規定，請求被告返還房屋，
14 有無理由？

15 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
16 民法第767條第1項前段定有明文。系爭不定期租約經原告合
17 法終止契約而消滅乙節，業經本院認定如上。而被告並未提
18 出占有系爭房屋之正當權源。從而，原告依民法第767條第1
19 項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋，即為有理由，應
20 予准許。

21 2.被告雖抗辯原告需返還其於租賃期間修繕系爭房屋之修復費
22 用本息、返還系爭房屋因漏水瑕疵而無法使用之部分租金、
23 給付毀損椅子之損失、及漏開發票之營業稅，其對於原告共
24 有債權310萬7,090元，以上開債權與積欠之租金抵銷後，除
25 無積欠原告租金之情形外，尚得以債權繼續抵銷租金而有權
26 占有使用系爭房屋等情，惟被告僅提出照片為證(本院卷第7
27 3至77頁、第113至117頁)。然觀諸被告所提出之照片並無法
28 確認系爭房屋有被告所指之瑕疵，或被告曾經自行修繕系爭
29 房屋而支付修復費用。此外，被告並未提出其支付修繕系爭
30 房屋之相關單據，及施工修復前後之相關資料，本院自無從
31 認定系爭房屋於被告承租時具有瑕疵而有修復之必要。況

01 且，按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租
02 人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
03 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而
04 請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定
05 有明文。本件被告並未提出其於發現系爭房屋瑕疵後已催告
06 原告進行修繕，而原告不為修繕之相關證明文件，依前開法
07 條規定，被告自不得請求原告償還其修繕費用或於租金中扣
08 除修繕費用。另被告抗辯原告損害椅子及漏開發票部分，並
09 未提出任何佐證資料供本院審酌或調查，亦未說明漏開3個
10 月發票期間與其損失間之因果關係。從而，被告執前揭情詞
11 抗辯其對於原告有上開債權，並與其積欠原告之租金債務為
12 抵銷，而得繼續占有使用系爭房屋等情，洵屬無據，不足憑
13 採。

14 (三)、原告依系爭不定期租約請求被告給付積欠租金56萬元，有無
15 理由？

16 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段
17 定有明文。次按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付
18 及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或
19 其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效
20 力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高
21 法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。

22 2.經查，被告積欠系爭房屋租金至租約終止日止共計81萬元等
23 情，業經本院認定如上。而原告已向被告收取押租金25萬元
24 等情，亦為兩造所不爭執（本院卷第132頁）。揆諸前開說
25 明，被告已繳納之押租金與其欠繳之租金，發生當然抵充之
26 效力。從而，原告依系爭不定期租約之法律關係請求被告給
27 付積欠租金56萬元（計算式：81萬元－25萬元＝56萬元），
28 自屬有據，應予准許。至於被告抗辯其得以原告積欠之債務
29 與其積欠原告之租金為抵銷等語。然查，被告就原告有積欠
30 債務之事實，並未善盡舉證之責，已如前述，則被告所為之
31 抵銷抗辯，即屬無據，應予駁回。

01 (四)、原告依民法第179條規定，請求被告應自111年11月1日起至
02 返還系爭房屋前，按月給付相當於租金之不當得利9萬元，
03 有無理由？

04 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條前段定有明文。故其得請求之範圍，應以
06 對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當
07 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
08 1695號判例參照）。本件被告於系爭不定期租約終止後，仍
09 繼續占有使用系爭房屋，自獲有相當於租金之不當得利，並
10 致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害。審諸兩造就系爭
11 房屋於系爭不定期租賃契約期間即約定租金為每月9萬元。
12 是原告主張被告無權占有系爭房屋期間每月受有相當於租金
13 之不當得利為9萬元，應屬有據。從而，原告請求被告自租
14 約終止後即自111年11月1日起至返還系爭房屋之日止，於每
15 月1日按月給付原告9萬元，即屬正當，亦應准許。

16 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
18 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
19 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
20 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原
21 告請求被告給付積欠之租金56萬元，係以支付金錢為標的，
22 又未約定利率，且被告未依約按月給付原告，自應負遲延責
23 任，則原告請求自民事起訴狀繕本送達被告翌日即111年11
24 月23日起（本院卷第55頁）至清償日止，按年息5%計算之遲
25 延利息，於法有據，應予准許。

26 五、結論：兩造間租賃關係既已於111年10月31日因原告終止契
27 約而消滅，則原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求
28 權、系爭租約及民法第179條不當得利之規定，請求：(一)被
29 告應將系爭房屋騰空並返還原告。(二)被告應給付原告56萬
30 元，及自111年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利
31 息。(三)被告應自111年11月1日起至返還系爭房屋之日止，每

01 月1日按月給付原告9萬元，均為有理由，應予准許。

02 六、原告陳明願意提供擔保，聲請宣告假執行，與法律規定相
03 符，爰酌定相當之擔保金額准許之。

04 七、本件事實、證據已經足夠明確，兩造所提出的攻擊或防禦方
05 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
06 判決的結果，因此就不再逐項列出。

07 八、據上論結：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
09 民事第七庭 法 官 王婉如

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
14 書記官 許宸和