臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第740號

原　　告　林素玉

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　何林遠

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號一樓房屋全部遷讓返還予原告。

被告應自民國一一〇年十一月十五日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬零伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰柒拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰壹拾肆萬肆仟肆佰參拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。但請求之基礎事實同一者、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款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：㈠被告應將坐落新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋全部遷讓返還予原告。㈡被告應自民國110年10月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告損害賠償新臺幣(下同)30,500元。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院110 年度重簡字第2241號卷第11頁【下稱重簡卷】）；嗣

於111年5月12日本院行言詞辯論程序時，原告以言詞減縮聲明為：㈠被告應將坐落新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋全部遷讓返還予原告。㈡被告應自110年10月16日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告損害賠償30,500元。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第30頁）。經核上開變更聲明部分屬同一基礎事實及減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、本件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386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

緣被告於108年6月15日起向原告承租坐落新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自108年6月15日起至111年6月14日止共3年，每月租金30,500元，於每月15日以前繳納，押租保證金為56,000元。詎料被告自109年9月起未給付完整租金，已多筆達2個月以上欠款，原告先於110年1月18日以郵局第000024號存證信函催告被告繳納積欠租金，被告遲遲無法補足積欠租金，原告再於110年9月24日以新莊五工郵局第000859號存證信函催告被告於110年9月30日內繳納租金，並對被告終止租賃契約之表示，即表示110年10月15日終止租賃契約，並請求被告遷出系爭房屋。又本件因被告拒絕收受存證信函，謹以鈞院將原告之起訴狀繕本寄達被告時再重申原告終止契約之意，爰依租賃關係終止後返還租賃物及不當得利規定請求被告遷出系爭房屋。並聲明：1.被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告。2.被告應自110年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告損害賠償30,500元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原告主張前開事實，業據其提出系爭房屋之108年6月15日至

111年6月14日之房屋租賃契約書、存證信函、土地、建物登記第一類謄本、限時掛號函件執據、中華郵政掛號郵件收件回執、郵件查詢、LINE對話截圖、房租還款協議書等件為證（見本院卷第15至29頁、第49至95頁），而被告就原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段之規定，視同自認，堪認原告前開主張之事實為真。

四、本件應審酌之點為：㈠原告得否請求被告騰空返還系爭房屋？㈡原告得否請求被告給付自110年10月1日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利？茲分述如下：

㈠原告得否請求被告騰空返還系爭房屋？

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，第455 條定有明文。次按系爭房屋租賃契約第14條約定「甲乙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」。復按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。又承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋。此觀民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款規定甚明。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（最高法院42年台上字第1186號判例意旨參照）。

2.經查，本件原告主張前揭事實，業據本院認定如前，堪信為真實，是以兩造間就系爭房屋成立租賃契約關係，且被告於

109年9月至110年3月10日已積欠218,500元租金未繳納，迄今仍未為租金給付，扣除押租金後已逾2 個月以上未繳，又原告雖於111年5月12日言詞辯論時表示以最後一次存證信函送達為終止租賃契約之意思表示等語(見本院卷第30頁)，但原告未附最後一次存證信函即新莊五工郵局存證號碼000859號存證信函回執，且其於起訴狀自陳本件因被告拒絕收受存證信函，謹聲明以本院將原告之起訴狀繕本送達被告時為原告終止契約之意等語（見本院重簡卷第13頁），可知原告所寄發之上開存證信函並未合法送達被告，則其以存證信函為終止系爭租約之意思表示，並未生終止系爭租約之效力，然因起訴狀繕本有包含存證信函2紙之繕本，詎被告仍未於原告所催告之7 天期限內履行其給付租金之義務，甚而迄今仍均未給付其所積欠之系爭房屋租金，揆諸前揭法條意旨，原告自得以上開起訴狀繕本之送達通知，於催告給付期限屆至後，依法終止與被告間之系爭租賃契約法律關係，是原告自得以起訴狀繕本送達作為終止系爭房屋租賃契約之意思表示，該租賃契約關係業於110 年11月15日已生終止效力（即起訴狀繕本於110年10月29日寄存送達，於110年11月8日發生送達效力，原告於存證信函催告7 日內未給付積欠租金即終止租賃契約，則系爭房屋之租賃契約於110年11月15日即生終止效力），則被告即無繼續占用系爭房屋之正當權源，揆諸前開說明應認被告屬無權占有，是以原告依照租賃關係終止後租賃物返還請求權規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應為可採。

㈡原告得否請求被告給付自110年10月1日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利？

1.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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通

常之觀念。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年上字第484號判決參照）。另按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

2. 經查，本件兩造間系爭房屋租賃契約既已於110年11月15日起終止，則被告即無繼續占用系爭房屋之正當權源，揆諸前開說明應認被告屬無權占有，被告迄今仍無遷讓返還之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要。故原告就被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求被告應予返還，核無不合，又兩造原既已約定系爭房屋之租金為每月30,500元，揆諸前揭裁判意旨，原告得請求返還之範圍，應以被告所受之利益為限，且此項相當租金利益之認定，自宜參酌原先出租時之租金數額，故被告使用系爭房屋之利益與原告所受損害應堪認相當於系爭房屋原有租金即每月30,500元為妥，是以原告主張被告於租賃關係終止後，無法律上原因而受有相當於每月租金30,500元之

利益，並致原告受有相當上開租金損害之事實，堪予認定，則原告自得依照不當得利規定請求被告給付自租賃契約終止後，即自110年11月15日起至返還遷讓系爭房屋之日止，每月以30,500元計算之相當租金之不當得利。

五、綜上所述，原告依租賃物返還請求權及不當得利規應，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及應給付自110年11月15日起至返還遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告30,500元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。至原告聲明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供相當之擔保得免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　25　　日

民事第一庭　　法　官　張惠閔

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　　5　　月　　25　　日

書記官　林沂仔