

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2536號

原告 洪凰欽

被告 陳于璋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

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。經查，原告起訴聲明原為「(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)43,400元，並自112年6月12日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告21,000元。」(見板簡卷第11頁)，嗣於113年1月11日當庭變更聲明為：「被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付原告42,000元，即自112年6月12日起至遷讓日止，按月給付21,000元。」(見本院卷第39、40頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

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：

(一)緣被告於民國111年5月9日向原告承租坐落於新北市○○區○○街00巷0弄000號4樓房屋(下稱系爭房屋)，雙方約定租

01 期兩年，即自111年5月10日起至113年5月9日止，每月租金2
02 1,000元，於每月10日給付。然被告自112年4月10日起即未
03 繳房租，經當面催繳與line多次催繳未果。原告於112年5月
04 23日寄出催繳存證信函，112年6月10日以line催其繳清或搬
05 離，至112年6月12日因遲付租金已達兩個月之租額，寄出租
06 約終止存證信函，限被告於112年6月14日搬出，期間被告不
07 繳房租亦拒不搬離，被告已違反租賃契約第16條第2款約
08 定，並經原告以存證信函催告被告將終止租約，本件租約已
09 終止，被告於租期終止後竟拒絕遷讓。又租賃契約已自112
10 年6月12日起終止，原告爰依無權占有規定，請求被告按月
11 賠償21,000元至遷讓系爭房屋之日止。

12 (二)並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付原告42,0
13 00元，即自112年6月12日起至遷讓日止，按月給付21,000
14 元。

15 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
16 任何聲明或陳述。

17 三、原告主張前開事實，業據其提出系爭房屋之租賃契約書、存
18 證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、掛號查詢等件為證
19 (見板簡字卷第17至35、83至86頁)，而被告已於相當時期受
20 合法之通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
21 聲明、陳述以供本院審酌，本院綜合上開事證認與原告主張
22 各節相符，堪認原告之主張為真正。

23 四、本件應審酌之點為：(一)原告是否已合法終止系爭租賃契約？
24 (二)原告請求被告騰空返還系爭房屋，及請求被告給付相當於
25 租金之不當得利，有無理由？(三)原告請求被告給付積欠租
26 金，有無理由？茲分述如下：

27 (一)原告是否已合法終止系爭租賃契約？

28 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
29 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
30 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
31 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開

01 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
02 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。復按出租人非因
03 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，
04 不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。是原告須於
05 被告積欠租金總額扣除押租金後，仍達2個月以上之租額，
06 且經催告仍不繳納時，始得依前揭規定終止系爭租賃關係。

07 2.原告雖主張因被告前已積欠112年4月10日至6月12日共計2個
08 月租額，遂寄發存證信函催請被告於文到7日內依約給付，
09 然被告不予置理仍未支付，則被告積欠租額已達2個月以
10 上，原告於112年5月23日寄發存證信函通知被告，於112年5
11 月28日前清償租金，如不在期限內繳清，務必在該日期前遷
12 出，復於112年6月12日寄發存證信函通知被告系爭租賃契約
13 逕行終止，因被告於112年6月12日前仍未清償積欠租金款
14 項，則系爭租賃契約於112年6月12日即告終止等情，並提出
15 112年5月23日永和永貞000183號、112年6月12日永和永貞00
16 0201號存證信函暨其普通掛號函件執據、掛號查詢相佐（見
17 板簡卷第33至35頁、第83至86頁）。然觀諸系爭租賃契約第
18 4條約定，被告於訂約時有交付原告4萬2,000元之押租保證
19 金，此為原告自承在卷（見本院卷第39頁），則被告積欠11
20 2年4月10日至同年6月9日（即2個月）租金數額扣除押租保
21 證金（即42,000元）後，尚無積欠租金達2個月以上，原告
22 以112年5月23日、6月12日存證信函向被告催告，尚未生合
23 法催告之效力，該催告既未生合法之效力，則原告以112年6
24 月12日存證信函向被告為終止兩造間系爭租賃契約之意思表
25 示，依照前揭規定，自不生終止系爭租賃契約之效力。

26 (二)原告請求被告騰空返還系爭房屋，及請求被告給付相當於租
27 金之不當得利，有無理由？

28 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
29 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。無法律上之原因
30 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第455條
31 前段、第767條第1項前段、第179條前段分別定有明文。次

01 按租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且
02 承租人不得要求任何賠償：承租人遲付租金之總額達2個月
03 之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付，復為系
04 爭租賃契約第16條第2款所約定。

05 2.系爭租賃契約未經原告合法終止，已如上述，被告現占有系
06 爭房屋自未受有不當得利，亦無違反系爭租賃契約第16條第
07 2款約定，是原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規
08 定請求被告騰空返還系爭房屋，並依民法第179條規定請求
09 被告應自112年6月12日起至系爭房屋遷讓日止，按月給付不
10 當得利21,000元，顯無理由。

11 (三)原告請求被告給付積欠租金，有無理由？

12 1.原告主張被告積欠112年4月10至112年6月12日租金42,000元
13 等語。原告上開請求租金之期間均在系爭租賃契約有效之範
14 圍內，且被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之
15 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀加以爭執，
16 本院綜合上開事證認與原告主張各節相符，堪認原告之主張
17 為真正。

18 2.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
19 明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
20 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
21 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
22 有餘額，始生返還押租金之問題。系爭租賃契約未經原告合
23 法終止，該租賃關係尚未消滅，故不生押租金抵充之問題。
24 原告主張被告積欠112年4月10至112年6月12日租金42,000
25 元，自屬有據。

26 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約之約定，請求被告給付42,0
27 00元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應
28 予駁回。本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事
29 訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告假執行。

30 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
31 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，

01 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

04 民事第一庭 法 官 傅紫玲

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

09 書記官 羅婉燕