

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3117號

原告 蔡沛慈
訴訟代理人 龔維智律師
被告 李昆樺

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25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000巷00弄00號3樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新台幣壹萬零柒佰陸拾柒元，及自民國112年12月14日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國112年10月16日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾玖萬捌仟玖佰元供擔保後，得為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣參仟陸佰元供擔保後，得為假執行。

本判決第三項於各期給付屆至時，由原告以新臺幣玖仟肆佰元供擔保後，得為假執行。

事實及理由

一、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

1 門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號3樓房屋(以下稱系爭房屋)為原告所有，被告於民國111年3月9日向原告承租系爭房屋，兩造簽有租賃契約書，租期自111年4月1日

01 起至114年3月31日止，每月租金新臺幣(下同)28000元，押
02 金56000元，租金於每月10日前支付，水費、電費、瓦斯
03 費、第四台及網路費均由被告負擔；惟被告於112年3月13日
04 支付租金 28000元後，自112年4月份起至112年7月份共 4個
05 月租金未支付，並積欠數月水電費，期間原告多次以LINE催
06 繳租金及代墊之水電費，但被告均未付款，原告先於112年7
07 月19日以內湖郵局第 622號存證信函限期催告被告給付積欠
08 之租金及代墊之水電費，被告於112年7月20日收受，原告再
09 於112年7月26日以內湖郵局第 642號存證信函通知被告終止
10 租約，經被告於112年7月27日收受在案，故兩造租賃契約因
11 被告積欠租金達二期以上，由原告於112年7月27日依法終
12 止。

13 2按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
14 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
15 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
16 租額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止
17 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455
18 條前段分別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所
19 有物者，得請求返還之，民法第767條第1項亦定有明文。本
20 件被告遲付租金之總額已達二期以上，原告業於112年7月27
21 日依法終止租賃契約，被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋，
22 故原告依據租賃契約、民法第455條及第767條之規定，請求
23 被告騰空遷讓返還系爭房屋。

24 3次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
26 第179條明文規定。又租賃關係終止後，繼續占有他人不動
27 產者，自屬侵害他人房屋所有權，被占有人對於占用人非
28 不得請求賠償相當於租金之損害金，最高法院67年台上字第
29 3622號判例參照。本件兩造租賃契約已於112年7月27日終
30 止，被告於租賃關係終止後，即負有搬遷返還系爭房屋之義
31 務，被告未返還系爭房屋前，受有無權占有系爭房屋之利

01 益，致原告受有相當租金之損害，原告另本於不當得利之法
02 律關係，請求被告自終止租賃契約後之 112年8月1日起至返
03 還系爭房地之日止，依租約約定之租金為計算標準，按月給
04 付原告相當於租金之不當得利28000元。

05 4兩造租賃契約終止前，被告已積欠原告 4個月租金112000元
06 及代墊之水電費4767元(水費790元、電費3977元)，共計116
07 767元，另租約終止後，自 112年8月1日起至112年10月15日
08 止，被告則受有相當於租金之不當得利7萬元 ($28000 \times 2.5 =$
09 70000)，合計為186767元 ($112000 + 4767 + 70000 = 186767$)。
10 又被告於112年7月26日收受原告終止租賃契約存證信函後，
11 於同年7月30日、8月13日、9月11日、10月10日分四次每次
12 匯款 3萬元至原告新莊化成路郵局帳戶，金額共12萬元，此
13 事實有原告郵局帳戶存款往來明細、水電費繳納單及收據供
14 參，是扣除被告先前匯款12萬元及押金56000元後，被告尚
15 積欠原告10767元($000000 - 000000 - 00000 = 10767$)，故原
16 告依不當得利之法律關係，請求被告給付 10767元及自起訴
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
18 息；暨自112年10月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
19 止，按月給付原告 28000元。

20 5並聲明：

21 (1)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號3樓房
22 屋遷讓返還原告。

23 (2)被告應給付原告10767元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
24 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

25 (3)被告應自112年10月16日起至遷讓返還第一項房屋之日止，
26 按月給付原告新臺幣貳萬捌仟元。

27 (4)願供擔保請准宣告假執行。

28 三、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
29 作何聲明或陳述。

30 四、原告主張之事實，已據其提出與所述相符之租賃契約書、存
31 證信函及回執、郵局帳戶往來明細、水電繳納明細及收據為

證，被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，原告之主張為可採信。

五、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，非達二個月之租額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。本件被告遲付租金之總額已達二期以上，原告業於112年7月27日依法終止租賃契約，被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋，且未舉證其有何繼續使用系爭房屋之正當理由，故原告依據民法第455條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

六、再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。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決參照）。兩造租賃契約終止前，被告已積欠原告 4個月租金112000元及代墊之水電費4767元（水費790元、電費3977元），共計116767元，另租約終止後，自 112年8月1日起至112年10月15日止，被告則受有相當於租金之不當得利7萬元（ $28000 \times 2.5 = 70000$ ），合計為186767元（ $112000 + 4767 + 70000 = 186767$ ）。又被告於112年7月26日收受原告終止租賃契約存證信函後，於同年7月30日、8月13日、9月11日、10月10日分四次每次匯款 3萬元至原告新莊化成路郵局帳戶，金額共12萬元，此事實有原告郵局帳戶存款往來明細、水電費繳納單及收據供參，是扣除被告先前匯款12萬元及押金56000元後，被告尚積欠原告10767元（ $000000 - 000000 - 000000 = 10767$ ），故原告依不當得利之法律關係，請

01 求被告給付 10767元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息百分之五計算之利息；暨自112年10月16日起至
03 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告 28000元，為
04 有理由，應予准許。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核
05 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

06 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
07 前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

09 民事第七庭 法 官 陳映如

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 113 年 2 月 15 日

14 書記官 黃頌綦