

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3287號

原告 陳榮楠

被告 黃新盛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國113年1月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號二樓房屋騰空遷讓返還與原告；並應給付原告新臺幣壹拾肆萬參仟陸佰零肆元，及自中華民國一百一十二年十一月十八日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告預供擔保後，得為假執行；被告以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保後，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：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、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓房屋遷讓返還與原告；並應給付原告新臺幣（下同）14萬3,604元及自民國112年7月20日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告22萬4,000元。原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：緣被告於112年2月20日向原告承租新北市○○區○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期1年，即自112年2月20日起至113年2月19日止，每

01 月租金28,000元，於每月20日給付。惟被告以擔保金抵償後
02 積欠租金已達2個月及6至8月電費31,604元，共計87,604
03 元。經原告以存證信函催告支付並告知將終止租約，詎房屋
04 之交還及租金之給付迭經催討被告均不予置理。又自112年9
05 月19日起租賃既已終止，被告對租賃物即屬無權占有，自應
06 按月賠償原告為收租金224,000元之損害迄交屋之日止此部
07 分併予請求。依民法第440條第1項、第2項、第455條前段、
08 第767條第1項前段、土地法第100條第3款等規定，請求判決
09 如訴之聲明等語。

10 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
11 狀作何聲明或陳述。

12 參、得心證之理由：

13 一、原告主張兩造於112年2月16日簽訂系爭租約，由被告承租原
14 告所有系爭房屋使用，租賃期間自112年2月20日起至113年2
15 月19日止，租金每月28,000元，每月20日給付。被告自112
16 年7月20日起即未繳納租金及電費，原告已依約向被告終止
17 系爭租約等情，業據提出112年9月12日三重忠孝路郵局第16
18 9號存證信函、租約等影本附卷為證據（見本院112年度重簡
19 字第2375號卷第15頁至第28頁）。又按被告已於相當時期受
20 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀
21 爭執者，依民事訴訟法第280條第3項規定，準用同條第1項
22 之規定，視同自認。本件被告於言詞辯論期日前相當時期受
23 合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，又未提出準備書狀爭
24 執，自應依法視為對原告主張之事實自認，則自足認為原告
25 前述主張之事實為真實。又查，承租人應依約給付租金，被
26 告自112年7月20日起即未給付租金與原告，原告併請求被告
27 應給付自112年7月20日起至112年9月18日止期間積欠之租金
28 共112,000元一節，應認為有理由。另查，被告亦積欠112年
29 6至8月份之電費共31,604元，被告應償還原告一節，亦屬有
30 理由，應予准許。

31 二、按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
02 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
03 二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
04 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終
05 止契約。」，民法第440條第1項及第2項分別定有明文；又
06 按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」亦為民法
07 第455條前段所明定。經查，被告即自112年7月20日起，未
08 依約繳付租金，扣除押租金58,000元後，尚積欠原告租金之
09 總額已逾2個月以上，前經原告於112年9月12日以三重忠孝
10 路郵局第169號存證信函終止系爭房屋租賃契約，並請求被
11 告於7日內付清租金及電費並返還房屋及鑰匙，該存證信函
12 業已由郵局寄出，嗣於原告起訴後，存證信函影本並隨起訴
13 狀繕本由本院送達與被告，則原告主張系爭房屋租賃契約業
14 已終止一節，堪以採取。則原告主張被告應依約將租賃房屋
15 返還與原告，合於前揭法律規定，堪認為有理由。

16 三、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，
18 民法第179條定有明文。又民法第179條所規定之不當得利返
19 還其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有
20 他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念
21 （最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查，本
22 件原告對於被告為終止租約意思表示之存證信函雖係於112
23 年9月12日寄出，但原告並未提出該存證信函之掛號郵件回
24 執以資證明到達被告之時間，然該意思表示之存證信函影本
25 已於112年11月18日隨本件原告提出之起訴狀繕本送達被告
26 （註：本件應送達於被告之起訴狀繕本之送達，係於112年1
27 1月8日寄存在新北市政府警察局海山分局新海派出所而為送
28 達，依民事訴訟法第138條第2項規定，應經過10日即112年1
29 1月18日發生送達效力），則兩造間就系爭房屋租賃契約關
30 係乃於112年11月18日因原告之終止而消滅，則被告於租賃
31 關係消滅後仍未返還租賃標的物與原告，原告主張其受有因

01 不能使用系爭房屋之損害，被告應償還相當於租金之不當得
02 利等語，乃屬可採；又兩造於系爭房屋租賃契約既已約定每
03 月租金為28,000元，則原告所得請求之不當得利數額自應以
04 此約定之租金數額定之，方屬適當。則被告自112年11月18
05 日應按月給付相當於租金28,000元，原告於此範圍之請求應
06 屬有理由。原告主張被告應自11年7月20日起按月給付原告2
07 24,000元，於超過前開數額範圍之請求，則非可取。

08 四、綜上所述，原告主張依租賃契約及不當得利之法律關係，請
09 求被告遷讓返還系爭租賃房屋，並給付143,604元及自112年
10 11月18日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告28,0
11 00元等節，為屬有理由，應予准許。至於原告之請求超過上
12 開範圍部分則為無理由，應予駁回。

13 肆、假執行之宣告：原告陳明願預供擔保聲請宣告假執行，就原
14 告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額就原告勝
15 訴部分准許之；被告部分依民事訴訟法第392條第2項規定，
16 依職權宣告被告於預供擔保後，免為假執行；至於原告其餘
17 假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁
18 回。

19 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
20 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
21 列，附此敘明。

22 陸、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
23 訟法第385條第1項前段、第78條、第79條、第390條第2項、
24 第392條第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
26 民事第六庭 法 官 許瑞東

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
31 書記官 劉冠志