

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1182號

原告 陳平和

訴訟代理人 黃程國律師

被告 洪安鎮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將新北市○○區○○路0段0號1樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣28萬元，及自民國113年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年1月9日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決主文第一至三項，於原告以新臺幣37萬5400元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣112萬6191元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，爰准原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告方面：

- (一)被告於民國107年3月1日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段0號1樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自107年3月1日起

01 至117年2月28日止，按月於每月1日給付租金新臺幣（下
02 同）3萬元，簽約時同時交付押租金6萬元。詎被告竟積欠10
03 9年1月、5月、10月，111年11月，112年7月、11月、12月等
04 7個月之租金，積欠租金已逾2個月，原告於112年12月14日
05 委請律師寄發臺北光華郵局第684號存證信函催告被告於文
06 到3日內給付積欠之租金，並於112年12月15日送達被告，惟
07 被告迄今仍置之不理。原告遂以本件起訴狀繕本送達被告為
08 終止系爭租約之意思表示通知，本件起訴狀繕本已於113年1
09 月8日送達被告，系爭租約業已終止，被告無繼續占用系爭
10 房屋之合法權源，原告爰依系爭租約第14條約定、民法第45
11 5條前段及第767條第1項前段規定，擇一事由請求判命被告
12 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

13 (二)被告積欠上述7個月租金合計21萬元（計算式：3萬元×7=21
14 萬元）。又依系爭租約第12條約定，被告應賠償原告訴訟所
15 支出之律師費7萬元。再系爭租約既於113年1月8日終止，被
16 告即無繼續占用系爭房屋之合法權源，每月受有相當於3萬
17 元租金之不當得利，原告自得依民法第179條規定，請求被
18 告自起訴狀繕本送達之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
19 月給付原告相當於租金之不當得利3萬元。為此，爰依系爭
20 租約及民法第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條
21 第1項前段、第179條規定，請求如聲明所示等語。

22 (三)聲明：

- 23 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
- 24 2.被告應給付原告28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
25 日止，按年息5%計算之利息。
- 26 3.被告應自起訴狀繕本送達之日起至被告遷讓返還系爭房屋之
27 日止，按月給付原告3萬元。
- 28 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
30 提出書狀作任何有利於己之聲明或陳述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
02 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
03 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
04 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。」、「承租
05 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」民法第440條第1、
06 2項前段、第455條前段分別定有明文。又「所有人對於無權
07 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第767條第1
08 項前段亦有明文。再系爭租約第14條、第12條約定：「甲乙
09 方（即原、被告）各方遵守本契約各條項之規定，如有違背
10 任何條件時，甲方得隨時解約收回店屋，因此乙方所受之損
11 失甲方概不負責」、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權
12 益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、
13 律師費用，均應由乙方負責賠償」。另承租人積欠租金，除
14 以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房屋，
15 復為土地法第100條（房屋租賃收回房屋之限制）第3款所明
16 定。且土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅
17 就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之
18 法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判
19 決意旨參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損
20 害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。又無權
21 占有他人房屋及土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
22 通常之觀念，房屋及土地所有人因此受有損害，即得依不當
23 得利規定，請求返還該利益（最高法院61年台上字第1695號
24 判決要旨參照）。

25 (二)原告主張之上述事實，業據提出與所述相符之系爭租約、臺
26 北光華郵局第684號存證信函暨掛號郵件收件回執、本件訴
27 訟代理人律師費收據等影本、系爭房屋之建物登記謄本等件
28 為證（見本院重簡卷第21至35頁、本院卷第39頁）。而被告
29 已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未
30 提出相關書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1
31 項規定，視同自認，是本件原告之主張，堪信為真實。從

而，原告依系爭租約、民法第455條前段及第767條第1項前段規定，訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋、給付租金21萬元及律師費7萬元，共28萬元，為有理由，應予准許。又關於原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利部分，原告以本件起訴狀送達被告為終止系爭租約之意思表示通知，本件起訴狀繕本於113年1月8日送達於被告(見重簡卷第43頁本院三重簡易庭送達證書)，依民法第121條第1項規定，系爭租約於113年1月8日夜間12時終止，是原告請求被告應自起訴狀繕本送達之翌日即113年1月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3萬元部分，即屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭租約及民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告28萬元，及自113年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自113年1月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。爰判決如主文。

五、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告如被告預供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即無所依附，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院詳加審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。又本件原定113年10月31日宣判，因當日康芮颱風來襲，停止上班，爰順延至同年11月1日宣判，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

民事第四庭 法 官 張筱琪

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

04 書記官 楊振宗