

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1264號

原告 林金線
訴訟代理人 詹連財律師
被告 楊秀娟

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年9月24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○○○號八樓房屋及其共同使用部分地下一樓編號六二號停車位、地下二樓編號三九號停車位全部騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬貳仟壹佰參拾參元及自民國一一三年六月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自一一三年六月二十二日起至騰空返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬捌仟元，並自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

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陸拾伍萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾柒萬參仟陸佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號8樓房屋及其共同使用部分地下1樓編號62號停車位、地下2樓編號39號停車位（下合稱系爭房屋）全部遷讓

01 騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)2萬6,370
02 元,及自起訴狀繕本送達起至清償日止,按週年利率5%計算
03 之利息。(三)被告應給付原告13萬5,763元,及自民國113年5
04 月1日起至遷讓系爭房屋之日止,按月給付原告3萬8,000
05 元,並自各應給付時起至清償日止,按週年利率5%計算之利
06 息。嗣於113年9月24日言詞辯論期日將聲明(二)部分撤回,並
07 將聲明(三)變更為:被告應給付原告11萬2,133元,及自113年
08 5月1日起至遷讓系爭房屋之日止,按月給付原告3萬8,000
09 元,並自各應給付時起至清償日止,按週年利率5%計算之利
10 息(見本院卷第99頁),核乃減縮其應受判決事項之聲明,
11 與前開規定相符,應予准許。

12 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
13 第386條所列各款情形,爰依原告之聲請,由其一造辯論而
14 為判決。

15 貳、實體部分

16 一、原告起訴主張:

17 (一)被告承租原告所有之系爭房屋,兩造簽立房屋租賃契約書
18 (下稱系爭租約),約定租期自112年4月25日起至115年4月
19 25日止,系爭租約第3條約定每月租金3萬8,000元,乙方即
20 被告不得藉任何理由拖延或拒納,並於系爭租約第4條約定
21 應於每月25日前繳納,被告不得藉詞拖延。然被告自承租之
22 第1個月起即拖延給付租金,且自112年10月18日起即未給付
23 租金,因此原告以113年1月2日存證信函通知被告終止系爭
24 租約,且被告應於函到後立即付清113年1月1日前所欠租金
25 共8萬6,133元,並於113年1月12日前遷讓系爭房屋。嗣被告
26 於113年1月25日欠滿3個月,僅給付原告7萬6,000元後即未
27 再給付,原告遂分別以113年3月6日、113年3月29日(起訴
28 狀誤載為113年3月「25」日)存證信函要求被告應於函到5
29 日內立即付清所欠租金,並立即遷讓返還房屋,惟被告均置
30 之不理,原告復以113年4月25日存證信函再次通知被告終止
31 系爭租約,並要求函到10日內自行遷出。

01 (二)被告自承租之第1個月起即拖延給付租金，且自112年10月18
02 日繳納112年9月份（即112年8月25日起至112年9月24日）租
03 金後即未再繼續給付租金，迄今積欠4期以上，違反系爭租
04 約第3、4條規定甚明。原告已於113年1月2日以存證信函向
05 被告表達終止系爭租約，且被告應於函到後立即付清計至
06 113年1月1日止所欠租金共8萬6,133元，並於113年1月12日
07 前遷讓系爭房屋，故兩造間之租賃關係已依系爭租約第14
08 條、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定自
09 113年1月2日起終止。然被告迄今仍繼續占有系爭房屋而不
10 願遷讓騰空返還原告，自屬無權占有，亦屬妨害原告系爭房
11 屋所有權，原告爰依系爭租約第14條、民法第455條前段及
12 第767條規定請求被告遷出將系爭房屋返還原告。若被告爭
13 執未合法收受終止租約之通知，則以起訴狀繕本送達之日
14 起，做為合約終止之日。

15 (三)被告自112年10月18日起即未給付租金，經原告以113年1月
16 25日存證信函終止租約並要求給付112年10月19日起至113年
17 1月1日止所欠租金8萬6,133元（ $38,000 \text{元} \div 30 \text{天} \times 75 \text{天} =$
18 $86,133 \text{元}$ ），被告於113年1月25日給付7萬6,000元，扣除
19 113年1月13日至113年1月25日間無權占有之不當得利數額1
20 萬6,237元，被告僅給付所欠租金共5萬9,763元，剩餘2萬
21 6,370元尚未給付，故原告自得依系爭租約第3條請求被告自
22 112年10月18日起至113年1月1日所積欠之租金共計2萬6,370
23 元。又系爭租約已於113年1月1日終止而租賃關係消滅，被
24 告未於113年1月12日前騰空遷讓系爭房屋予原告，故被告自
25 113年1月13日起應屬無權占有原告所有之系爭房屋，則被告
26 於112年1月13日無權占有至113年4月30日，共無權占有4個
27 月，故被告應依民法第179條規定給付原告相當於租金之不
28 當得利15萬2,000元（ $38,000 \text{元} \times 4 \text{個月} = 152,000 \text{元}$ ），而被
29 告於113年1月25日給付7萬6,000元，扣除113年1月13日至
30 113年1月25日間無權占有之不當得利數額1萬6,237元
31 （ $38,000 \text{元} \times 12 \text{個月} \times 13/365 \text{年} = 16,237 \text{元}$ ），則被告應給付

01 13萬5,763元。嗣原告訴訟中發現被告於113年4月24日匯款5
02 萬元予原告，此5萬元先抵扣上開2萬6,370元請求，剩餘部
03 分再抵扣上開13萬5,763元請求，扣抵後剩餘11萬2,133元。
04 另原告爰依將來給付之訴規定，請求被告自113年5月1日起
05 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得
06 利3萬8,000元等語。

07 (四)並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應給付原告11萬2,133
08 元，及自113年5月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付
09 原告3萬8,000元，並自各應給付時起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀
12 為聲明、陳述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告主張兩造簽訂系爭租約，租期自112年4月25日起至115
15 年4月25日止，每月租金3萬8,000元，被告應於每月25日前
16 繳納，嗣後因被告未按期繳納租金，經原告寄發存證信函催
17 告等情，業據其提出新北市政府稅捐稽徵處112年房屋稅繳
18 款書、系爭租約、租金收據、113年1月2日、113年3月6日、
19 113年3月29日、113年4月25日存證信函暨其雙掛號郵件收件
20 回執、快捷郵件候投通知單等件為佐（見本院卷第19至42
21 頁、第59至71頁），經核無訛，堪認原告主張屬實。

22 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
23 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
24 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
25 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
26 止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
27 者，得請求返還之；無法律上之原因而受利益，致他人受損
28 害者，應返還其利益，民法第440條第1項、第2項前段、第
29 455條前段、第767條第1項前段、第179條前段分別定有明
30 文。又按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承
31 租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，土地

01 法第100條第3款亦有明文。經查：

02 1.原告雖主張被告於112年10月18日給付計至同年9月24日止租
03 金後，即未給付租金，經其寄發113年1月2日存證信函向被
04 告終止系爭租約云云，然該存證信函因招領逾期而退回，有
05 該退件信封在卷可稽（見本院卷第59頁），難認原告終止系
06 爭租約之意思表示已合法送達被告。又原告復主張其寄發
07 113年4月25日存證信函時，扣除被告於訂約時交付原告7萬
08 6,000元之押租保證金，被告已積欠租金達2期以上，原告自
09 得終止租約云云，惟該存證信函於113年4月26日送達被告，
10 有郵件收件回執在卷可佐（見本院卷第71頁），而被告自
11 112年9月25日起至113年4月26日期間，積欠租金為7個月又2
12 日共計26萬6,000元（ $38,000 \text{元} \times 7 \text{又} 2/30 = 266,000 \text{元}$ ），扣
13 除被告分別於113年1月25日給付7萬6,000元、113年4月24日
14 給付5萬元以及押租保證金後，共積欠原告租金6萬4,000元
15 （ $266,000 - 76,000 - 50,000 - 76,000 = 64,000 \text{元}$ ），未達2個
16 月租金額7萬6,000元，是原告以113年4月25日存證信函向被
17 告為終止兩造間系爭租約之意思表示，不生合法終止之效
18 力。

19 2.惟原告主張亦以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示
20 等語，經核本件起訴狀繕本係於113年6月21日送達被告，此
21 有本院送達證書在卷可憑（見本院卷第81頁），而被告自
22 112年9月25日起至113年6月21日止（計8個月又28日），扣
23 除被告繳納押租金7萬6,000元、113年1月25日給付7萬6,000
24 元、113年4月24日給付5萬元，積欠租金數額為13萬6,323元
25 【 $38,000 \text{元} \times (8 + 28/31) \text{月} - 76,000 \text{元} - 76,000 - 50,000 \text{元} =$
26 $136,322.581 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入】，已逾2個月租金數
27 額，依前開規定，原告主張以起訴狀繕本送達為終止系爭租
28 約之意思表示，為屬有據，則系爭租約已經原告於113年6月
29 21日合法終止，原告自得依民法第455條前段規定請求被告
30 遷讓騰空返還系爭房屋。又原告依系爭租約第3條約定請求
31 被告給付積欠租金11萬2,133元，未逾得請求之數額範圍，

01 亦屬有據。

02 3.另系爭租約於113年6月21日終止，而被告迄今仍未將系爭房
03 屋遷讓騰空返還原告，自受有相當於租金之不當得利，原告
04 得依民法第179條規定請求被告自113年6月22日起至遷讓返
05 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
06 萬8,000元。至於原告請求自113年5月1日起至113年6月21日
07 止之不當得利部分，此期間系爭租約既仍屬有效，被告占有
08 系爭房屋自非無法律上之原因，原告此部分請求，即非有
09 據。

10 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
17 條分別定有明文。原告之起訴狀繕本係於113年6月21日送達
18 被告，是原告請求被告給付11萬2,133元自113年6月22日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨自113年6月
20 22日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付3萬8,000元之
21 自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲
22 延利息，亦堪認有據。

23 五、綜上所述，系爭租約已於113年6月21日終止，被告應將系爭
24 房屋騰空返還原告，且原告得請求被告給付積欠租金11萬
25 2,133元，及自113年6月22日起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息，暨自113年6月22日起至騰空返還系爭房屋之日
27 止，按月給付不當得利3萬8,000元，並自各期應給付日之翌
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。從而，原告依
29 民法第455條前段、第179條規定及系爭租約第3條約定，請
30 求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾
31 此範圍部分，為無理由，應予駁回。至原告併依民法第767

01 條規定、系爭租約第14條約定請求遷讓系爭房屋部分，則無
02 再予論究之必要。另原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核
03 無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。被告雖未陳明願供
04 擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被
05 告免為假執行應供擔保金額。至原告敗訴部分，其訴既經駁
06 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

07 六、據上論結，原告之訴為有一部理由，一部無理由，依民事訴
08 訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條
09 第2項，判決如主文，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
11 民事第四庭法官 莊佩穎

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
16 書記官 李瑞芝