

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1458號

原告 吳璟瑋

訴訟代理人 游秀惠

被告 廖尹君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於新北市○○區○○路0段00巷0號5樓之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）21萬6,000元。
- 三、被告應自民國113年1月1日起至騰空遷讓第1項所示房屋之日止，按月給付9,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

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條所列各款情形，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：被告於107年11月15日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號5樓（下稱系爭房屋），雙方約定租期2年，即自107年11月15日起至109年11月14日止，每月租金9,000元，於每月15日給付，之後轉為不定期契約，詎自111年1月開始被告未再如期繳納租金，以擔保金抵償後積欠租金至112年12月31日止已達24月，共計21萬6,000元（計算式：9,000元×24月＝21萬6,000元），且經以存證信函催告支付並告知終止租約，被告均未置理，兩造租賃關係既已終止，被告無使用系爭房屋之權源，自應返還系爭房屋及給付積欠之租金，並自遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付9,000元，爰依民法第440條第1項、第2項前段、第455條

01 前段、第767條第1項前段、土地法第100條第3款等規定及租
02 賃契約之法律關係為請求，並聲明如主文所示等語。

03 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
04 任聲明或陳述。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
07 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租
08 人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
09 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
10 約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
11 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
12 後，應返還租賃物；出租人非因左列情形之一，不得收回房
13 屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以
14 上時。民法第451條、第440條第1項、第2項前段、第455條
15 前段、土地法第100條第3款分別定有明文。次按無法律上之
16 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律
17 上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明
18 文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金
19 之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常
20 之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人
21 返還相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判
22 決意旨參照）。

23 (二)經查，原告與被告訂立之房屋租賃契約於期限屆滿後，未再
24 另訂書面契約，被告仍繼續使用系爭房屋，原告未為反對之
25 意思表示，已視為不定期限租約；惟被告自111年1月起積欠
26 租金，於扣除擔保金後，被告已逾2個月以上租金未付，而
27 原告於112年12月11日寄發存證信函催告被告繳交租金並終
28 止租約，兩造間房屋租賃契約關係已因原告之終止而消滅，
29 被告已無使用系爭房屋之合法權源，且被告至112年12月31
30 日止，積欠租金共計21萬6,000元，業據原告提出與所述相
31 符之郵局存證信函及系爭房屋建物謄本為證（見本院板簡卷

01 第13至17頁)，而被告已於相當時期受合法通知未到場，亦
02 未提出書狀作何聲明或陳述，自堪信原告主張之事實為真。
03 從而，原告訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋、給付積欠之租
04 金，及自113年1月1日起至騰空遷讓系爭房屋之日止，按月
05 給付相當於租金之不當得利，均屬有據。

06 四、綜上所述，原告依前揭規定，請求被告應將系爭房屋遷讓返
07 還原告，並給付積欠之租金21萬6,000元，及自113年1月1日
08 起至遷讓之日止，按月給付9,000元，均有理由，應予准
09 許。

10 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
12 民事第六庭 法官 陳宏璋

13 以上正本證明與原本無異。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 書記官 張韶安