

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2088號

原告 涂小玉  
訴訟代理人 吳弘鵬律師  
複代理人 王威皓律師  
被告 洪敏忠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000號2樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣169,700元，及自民國113年8月23日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣21,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣542,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,624,238元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、被告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：

(一)原告於民國112年10月1日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼新北市○○區○○街000號2樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期1年，自112年10月1日至113年9月30日，每月租金新臺幣（下同）21,000元，並約定於每月1日給付之。另水、電、瓦斯及管理費等費用，均由被告自行負擔。

01 (二)詎被告除押租金42,000元外，僅再交付112年10月、11月、1  
02 2月及113年1月之租金，自113年2月1日後各期之租金均未支  
03 付。原告業以本件起訴狀繕本之送達為催告及終止系爭租約  
04 之意思表示，惟被告迄未清償欠租及遷讓返還系爭房屋。

05 (三)系爭租約業已終止，被告卻仍繼續居住於系爭房屋，即屬無  
06 權占有，爰依民法第767條規定，請求被告遷讓系爭房屋  
07 返還予原告。又被告自113年2月1日起至113年8月22日止積  
08 欠之租金，於扣除押租金42,000元，共計尚欠98,700元，復  
09 依系爭租約第6條第2項約定，被告應給付原告違約金21,000  
10 元及律師費用50,000元，是再依系爭租約之法律關係，請求  
11 被告給付176,000元；另被告無權占用系爭房屋，受有相當  
12 於租金之不當得利，併依民法第179條規定，請求被告給付  
13 自113年8月23日起相當於租金之不當得利。

14 (四)聲明：

15 1.被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。

16 2.被告應給付原告176,000元，及自113年8月23日起至騰空  
17 遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告21,000元。

18 3.願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
20 述。

21 四、得心證之理由：

22 (一)系爭租約業於113年8月22日終止，原告得請求被告遷讓返還  
23 系爭房屋：

24 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
25 之，民法第767條第1項前段定有明文。次按承租人應依約  
26 定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得  
27 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內  
28 不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租  
29 金之總額，非達2個月之租額，不得依前開規定，終止契  
30 約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾  
31 2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應

01 返還租賃物，民法第439條第1項前段、第440條第1項、第  
02 2項、第455條前段亦有明定。

03 2.兩造就系爭房屋訂有系爭租約，約定租金每月21,000元，  
04 然被告自113年2月1日起即未給付租金，已積欠原告超過2  
05 個月以上租額，且迄至本件言詞辯論終結日止，被告仍未  
06 清償欠租並繼續占有系爭房屋等情，業據原告提出系爭租  
07 約、郵局存證信函、兩造LINE對話紀錄截圖及照片為證  
08 （見本院卷第17至37、119頁）。又被告對於原告主張之  
09 事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不  
10 到場，亦未提出任何書狀或證據資料爭執，依民事訴訟法  
11 第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，  
12 綜合上開證據調查結果，堪信原告主張為真實。

13 3.被告既未依約按期支付租金，且已積欠原告超過2個月以  
14 上租額，原告自得定相當期限，催告被告支付租金及終止  
15 租約，是原告主張以本件起訴狀繕本之送達為催告及終止  
16 系爭租約之意思表示，即屬有據，而起訴狀繕本已於113  
17 年8月22日送達被告（見本院卷第93、95頁之送達證  
18 書），則系爭租約應已於113年8月22日終止，原告依前揭  
19 規定請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

20 (二)原告得請求被告給付欠租98,700元、違約金21,000元及律師  
21 費用50,000元：

22 1.欠租部分：

23 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
24 有明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債  
25 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不  
26 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高  
27 法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。系爭租約  
28 已於113年8月22日終止，業經本院認定如前，然系爭租約  
29 雖經終止，被告仍應支付系爭租約存續期間之欠租，又被  
30 告自113年2月1日起即未給付租金，迄至113年8月22日  
31 止，以押租金42,000元抵充後，共計尚欠租金98,903元

01 【計算式：〔21,000×(6+22/31)〕-42,000=98,90  
02 3】，原告僅請求被告給付98,700元，未逾法之所許範  
03 圍，即應准許。

04 2. 違約金及律師費用部分：

05 依系爭租約第6條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃期  
06 滿不交還住宅，即應支付違約金新臺幣貳萬壹仟元整，如  
07 訴訟時其訴訟費用、律師費用一切歸乙方負責支付。」

08 （見本院卷第19頁）。系爭租約既已於113年8月22日終  
09 止，而被告迄未返還系爭房屋於原告，業如前述，而被告  
10 因本件訴訟支付律師費用50,000元，亦有存根收據可稽  
11 （見本院卷第39頁），則原告依前開約定請求被告給付違  
12 約金21,000元、律師費用50,000元，當屬有據。

13 (三)原告得請求被告返還自113年8月23日起至遷讓返還系爭房屋  
14 之日止每月21,000元之不當得利：

15 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
16 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民  
17 法第179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，  
18 可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額  
19 之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當  
20 得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法  
21 院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

22 2. 系爭租約既已於113年8月22日終止，被告即無占有系爭房  
23 屋之合法權源，然其仍未返還於原告，自屬無權占有，原  
24 告依不當得利之法律關係，請求被告返還自113年8月23日  
25 起至遷讓返還系爭房屋之日止之不當得利，當屬法之所  
26 許。

27 3. 又被告原以每月21,000元承租系爭房屋，則原告主張以每  
28 月21,000元計算被告占有系爭房屋之不當得利數額，應為  
29 可採。準此，原告請求被告自113年8月23日起至遷讓返還  
30 系爭房屋之日止，按月給付原告21,000元相當於租金之不  
31 當得利，亦屬有據。

01 (四)綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷  
02 讓返還系爭房屋；再依系爭租約之法律關係，請求被告給付  
03 欠租98,700元、違約金21,000元、律師費用50,000元，共計  
04 169,700元；併依民法第179條規定，請求被告應自113年8月  
05 23日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告21,000元相當  
06 於租金之不當得利，均有理由，應予准許。逾此部分範圍之  
07 請求，則無理由，應予駁回。

08 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分合於  
09 法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並就被告部分依  
10 職權酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。至原告敗訴部  
11 分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

14 民事第二庭 法 官 楊雅萍

15 以上正本係照原本作成

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
17 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

19 書記官 蘇哲男