

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2565號

原告 楊秀惠
訴訟代理人 林郁政
被告 曾麗平

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓房屋全部
遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬壹仟零參拾參元，並自民國一一三年
一月二十五日起至遷讓返還之日止按月給付原告新臺幣陸仟伍佰
元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
基礎事實同一者，不在此限。且原告於判決確定前，得撤回
訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262
條第1項本文分別定有明文。查原告原起訴聲明為：「(-)被
告應將坐落於新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓之房屋
(下稱系爭房屋)全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣
(下同)67,500元，並自民國(下同)113年3月10日起至遷
讓之日止按月賠償6,500元。(二)訴訟代理人林郁政借款被告
之本票因已還清，本票未歸還林郁政。」等語(見本院113
年度板簡字第1487號卷第11頁，下稱板簡卷)，嗣於113年1
0月28日請求變更第(-)項聲明為：「(-)被告應將坐落於新北

01 市○○區○○路000巷0弄00號2樓之房屋全部遷讓返還原
02 告，及給付租金51,033元，並自113年1月25日起至遷讓之日
03 止按月給付不當得利6,500元。」（見本院卷第27頁），並
04 於同日撤回請求聲明第(二)項對被告請求返還本票部分（見本
05 院卷第26頁），核原告上開所為，符合法律規定，自應准
06 許。

07 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
08 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
09 為判決。

10 貳、實體方面

11 一、原告主張：

12 被告於民國（下同）109年10月12日向原告承租系爭房屋，
13 雙方約定租期1年，即自109年10月12日起至110年10月11日
14 止，每月租金新臺幣（下同）6,500元，於每月10日給付，
15 並有簽訂租賃契約（下稱系爭租約）。被告自112年1月10日
16 起都以沒有錢為由僅繳2、3千元，故原告於113年1月24日以
17 存證信函催告支付並告知將終止租約，積欠租金共計51,033
18 元。但原告屢次催討交還房屋及給付租金，被告均不予置
19 理。又自113年1月25日起租賃既已終止，被告對租賃物即屬
20 無權占有，自應按月賠償原告相當於未收租金6,500元之損
21 害迄交屋之日止，此部分併予請求。並聲明：被告應將坐落
22 於新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓之房屋全部遷讓返
23 還原告，及給付租金51,033元，並自113年1月25日起至遷讓
24 之日止按月給付6,500元。

25 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
26 作任何聲明或陳述。

27 三、本院判斷如下：

28 (一)原告主張之上述事實，業據與其所述相符之委託書、房屋租
29 賃約書、112年11月29日寄發南勢角郵局存證號碼000718號
30 之存證信函、113年1月18日寄發南勢角郵局存證號碼000030
31 號之存證信函暨被告於113年1月24日收件回執等影本為證

01 (見板簡卷第13頁至30頁、本院卷第29至31頁)，而被告已
02 於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提
03 出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第1項、第3項之規
04 定，視為自認。從而，原告前開主張堪信為真正。

05 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
06 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租
07 人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
08 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
09 約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
10 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
11 後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利益，致他人受損
12 害者，應返還其利益，民法第451條、第440條第1項、第2項
13 前段、第455條前段、第179條前段分別定有明文。又按出租
14 人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金
15 額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，土地法第100條第3
16 款亦有明文。再按系爭租約第14條約定：「甲乙方（即原、
17 被告）各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件
18 時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概
19 不負責」。又無權占有他人房屋及土地，可能獲得相當於租
20 金之利益，為社會通常之觀念，房屋及土地所有人因此受有
21 損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高法院61
22 年度台上字第1695號判決要旨參照）。

23 (三)經查，本件原告與被告所訂立之系爭租約期限屆滿後，未再
24 另訂書面租約，被告仍繼續使用系爭房屋，原告未為反對之
25 意思表示，已視為以不定期限繼續系爭租約。惟被告自112
26 年5月10日起積欠租金，迄至原告於113年1月18日寄發存證
27 信函終止系爭租約止，如扣除押租金6,500元，被告業已逾2
28 個月以上租金未付，而被告於113年1月24日收受上述存證信
29 函，則兩造間就系爭房屋租賃契約關係乃於113年1月24日因
30 原告之終止而消滅，被告積欠租金共計51,033元。又關於原
31 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

01 部分，原告為終止系爭租約之存證信函，既然於113年1月24
02 日送達於被告，系爭租約於當日終止，故原告請求被告應自
03 起訴狀繕本送達之翌日即113年1月25日起至遷讓返還系爭房
04 屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利6,500元部
05 分，即屬有據，應予准許。

06 四、綜上所述，原告依系爭租約第14條、民法第455條前段、第1
07 79條等規定，請求被告應將坐落於新北市○○區○○路000
08 巷0弄00號2樓之房屋全部遷讓返還原告，及給付租金51,033
09 元，並自113年1月25日起至遷讓之日止按月給付6,500元，
10 為有理由，應予准許。

11 五、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
12 據，經本院詳加審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐
13 一論述。

14 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
16 民事第三庭 法官 劉以全

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
21 書記官 許慧禎