

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3393號

原告 劉嘉仁  
訴訟代理人 姜智揚律師  
被告 潘秋香

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月15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○○○巷○○○號一樓房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十三年八月七日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾壹萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾萬伍仟伍佰柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國110年11月29日訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定被告自111年1月1日起向原告承租原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期限至115年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元應於每月1日前支付，押金10萬元，詎被告自111年2月起或未支付租金，或未繳足租金，截至113年7月10日欠租額已達315,000元，經原告於113年7月10日以台北南陽郵局存證號碼1154號存證信函（下稱1154信函）

01 定7日期限催告被告支付欠租315,000元，被告於113年7月11  
02 日收受1154信函後，僅支付1萬元，仍未付清欠租，原告乃  
03 於113年7月19日以台北南陽郵局存證號碼1208號存證信函  
04 (下稱1208信函)通知被告系爭租約於該函送達時終止，經  
05 被告於113年7月22日收受1208信函，系爭租約業經原告合法  
06 終止，被告違約未即時遷讓交還系爭房屋，即屬無權占有，  
07 並受有相當於原租金額之不當得利，且應依約賠償原告因其  
08 違約提起本訴所支出之律師費8萬元，扣除113年7月11日起  
09 迄今被告匯付之304,985元，並以押金10萬元抵充後，被告  
10 尚應自113年8月7日起按月給付不當得利5萬元，爰依民法第  
11 767條第1項前段、第455條前段、第179條規定及系爭租約，  
12 提起本訴等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋遷讓返還原  
13 告。2.被告應自113年8月7日起至遷讓返還系爭房屋之止，  
14 按月給付原告5萬元。3.願供擔保請准宣告假執行。

15 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  
16 聲明或陳述。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告主張之事實，有系爭租約、系爭房屋謄本、欠租明細、  
19 律師費收據、兩造間通訊軟體訊息紀錄暨交易明細表擷圖、  
20 1154、1208信函暨郵件收件回執可稽(見本院卷第21頁至第  
21 37頁、第85頁至第105頁)，而被告對於原告主張之事實，  
22 已於相時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提  
23 出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條  
24 第1項前段規定，視同自認，堪信為真實。

25 (二)按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，  
26 出租人得收回房屋。承租人租金支付有遲延者，出租人得定  
27 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為  
28 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總  
29 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其  
30 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月  
31 時，始得終止契約，土地法第100條第3款、民法第440條第

01 1、2項定有明文。本件被告截至113年7月10日欠租315,000  
02 元未付，經原告於113年7月10日以1154信函定7日期限催告  
03 被告支付欠租315,000元，被告於113年7月11日收受1154信  
04 函後，僅支付1萬，猶未付清欠租，原告復於113年7月19日  
05 以1208信函通知被告系爭租約於該函送達時終止，經被告於  
06 113年7月22日收受1208信函，此時被告遲付租金額以押金10  
07 萬元抵償後，已達2個月以上之租額，遲延給付亦已逾2個  
08 月，合於前揭規定，堪認系爭租約已於113年7月22日經原告  
09 合法終止。

10 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無  
11 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條  
12 前段、第767條第1項前段所明定。而租約終止後，出租人除  
13 得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為  
14 租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之  
15 法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號  
16 裁判參照）。系爭租約第6條亦約定承租人於租期屆滿時，  
17 除經出租人同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原  
18 狀遷空交還出租人，不得藉詞推諉或主張任何權利。系爭租  
19 約於113年7月22日終止後，兩造間租賃關係消滅，被告已無  
20 占有系爭房屋之正當權源，而屬無權占有，則原告依民法第  
21 767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告遷讓返還系  
22 爭房屋，洵屬有據。

23 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段規定  
24 甚明。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返  
25 還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形  
26 不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦  
27 有明定。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利  
28 益，為社會通常之觀念。系爭租約第3、4條亦約定租金每個  
29 月5萬元應於每月1日以前繳納，承租人不得藉任何理由或藉  
30 詞拖延或拒納；第12條則約定承租人若有違約情事，出租人  
31 因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由承租人負責賠

01 償。本件被告截至113年7月10日欠租315,000元未付（此欠  
02 租額含113年7月1日至113年7月31日整月租金，因系爭租約  
03 租金為每期開始時支付），加計原告因被告於租賃關係消滅  
04 後違約未即時遷讓交還系爭房屋而提起本訴致支出之律師費  
05 8萬元，扣除113年7月11日起迄今被告清償之304,985元（計  
06 算式：10,000元+40,000元+254,985元），並以押金10萬  
07 元抵充後，原告請求被告自113年8月7日起至遷讓返還系爭  
08 房屋之日止，按月給付不當得利5萬元【計算式：315,000元  
09 +80,000元-404,985元=-9,985元；9,985元÷（50,000元÷  
10 30）=5.99】，容屬有據。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、  
12 第179條規定及系爭租約約定，請求被告將系爭房屋遷讓返  
13 還原告，並自113年8月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，  
14 按月給付原告5萬元，為有理由，應予准許。

15 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌  
16 定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告得供擔保後免  
17 為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌  
19 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

20 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
21 前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日  
23 民事第四庭 法官 陳佳君

24 以上正本證明與原本無異。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日  
28 書記官 林正薇