

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1136號

原告 陳翠琪

訴訟代理人 張進豐律師

莊華瑋律師

被告 林興偉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣1萬3,500元，及自民國114年4月23日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國114年3月15日起至遷讓返還前揭房屋之止，按月給付原告新臺幣3萬5,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

五、本判決第二項得假執行，但被告以新臺幣1萬3,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）23萬7,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國114年3月15日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告3萬5,000元。嗣於114

01 年5月19日言詞辯論時變更聲明為下列原告主張（三）所載
02 （見本院114年度訴字第1136號「下稱訴字」卷第73頁），
03 經核原告上開所為，係基於請求被告將其所有門牌號碼為新
04 北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋遷讓返還予原告及因
05 此衍生款項之同一基礎事實所為訴之變更及縮減，揆諸前開
06 法條所示，並無不合，應予准許。

07 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無
08 同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，
09 由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 （一）原告為坐落新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼新
13 北市○○區○○路0段00巷00號1樓（下稱系爭房屋）之所
14 有權人，前於113年3月21日將系爭房屋出租予被告，並約
15 定每月租金3萬5,000元，於每月1日下午3點30分前繳納，
16 如有違約原告得隨時解約收回房屋，並應賠償原告因此支
17 出之訴訟、律師費用。詎料，被告自113年11月1日起迄
18 今，均未依約繳納租金，經原告於114年3月6日催告被告
19 於114年3月14日前給付，並表示倘未於前述期限內支付租
20 金即終止契約，不另為意思表示，然獲被告置之不理。準
21 此，爰依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭
22 房屋遷讓返還予原告。

23 （二）兩造租賃契約業於114年3月15日終止，依租賃契約第3條
24 約定，被告積欠原告113年11至12月、114年1月至3月共計
25 4.5月之租金15萬7,500元，扣除被告分別於114年4月15
26 日、114年4月18日、114年5月1日給付之租金10萬元、2萬
27 元、3萬4,000元後，併依系爭租賃契約第15條約定，加計
28 因被告涉訟所支出之律師費8萬元，被告應給付原告共計8
29 萬3,500元。復查，被告於本件租賃契約終止後仍占有系
30 爭房屋，每月收有相當於租金之利益，依民法第179條規
31 定請求被告按月給付相當於租金之不當得利3萬5,000元。

至系爭租賃契約第3條規定之押租金為保證金，兩造約定退租時確認扣除金額後，始多退少補，非適予抵銷之債權。

(三) 聲明：

1. 被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋遷讓返還予原告。

2. 被告應給付原告8萬3,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自114年3月15日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告3萬5,000元。

3. 就訴之聲明二部分，請宣告假執行。

二、被告已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

(一) 查原告主張前揭事實，業據其提出與所述相符之建物所有權狀、房屋租賃契約書、存證信函暨回執等件為憑（見訴字卷第19頁、第21頁至第24頁、第43頁至第48頁），又被告對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出準備書狀就上開事實為爭執，是本院依上開證據資料，足認原告主張之前開事實為真實。

(二) 系爭租約業於114年3月15日終止，原告得請求被告遷讓返還系爭房屋：

1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

01 次按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同
02 時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條
03 件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條
04 件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之
05 意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定要旨參
06 照）。

07 2.本件被告自113年11月1日起即未依系爭租約第4條約定，
08 按期繳納租金3萬5,000元，經原告於114年3月6日以存證
09 信函催告被告履行，並限期被告於114年3月14日前給付，
10 否則即終止系爭租約，經被告於114年3月7日收受後，仍
11 未給付租金，積欠租金數額已達4.5個月，扣除押租金2個
12 月後，仍達2個月之租額，有上開房屋租賃契約書及存證
13 信函暨回執等件在卷可稽（見訴字卷第21頁至第24頁、第
14 43頁至第48頁），則依上開規定，系爭租約自114年3月15
15 日起已合法終止，原告主張依民法第767條第1項前段規
16 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，於法有據。

17 （三）原告請求被告給付積欠之租金及律師費用部分：

18 1.按系爭租約第3條、第4條、第5條、第15條分別約定：

19 「租金每個月叁萬伍仟元(收款付據)，乙方不得藉任何理
20 由拖延或拒納，且不得由保證金中扣抵作為租金」、「租
21 金應於每月壹日以前繳納，每次應繳納壹個月份乙方不得
22 藉詞拖延」、「乙方應於訂約時，交付甲方柒萬元作為押
23 租保證金」、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時
24 願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律
25 師費用，均應由乙方負責賠償」（見訴字卷第21頁至第24
26 頁。次按土地法第100條第3款規定：「出租人非因左列情
27 形之一，不得收回房屋：…三、承租人積欠租金額，除擔
28 保金抵償外，達2個月以上時」，上開規定在有期限之租
29 賃具有同一之法律理由，自應類推適用（參照最高法院44
30 年台上字第516號判決意旨）。關於擔保金抵償租金之規
31 定，係法律上為保護經濟上之弱者即承租人而設，以調和

出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規定（參照最高法院72年度台上字第283號裁判意旨）。再按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決參照）。

2. 經查，系爭租約既已於114年3月15日終止，而被告自113年11月1日起共積欠4.5個月租金15萬7,500元，扣除被告於租賃契約終止後之114年4月15日、114年4月18日、114年5月1日清償之租金共計15萬4,000元，被告積欠租金數額為3,500元（計算式：157,500元－154,000元＝3,500元）。又被告未於租賃期間內按時給付租金，致原告需委任律師提起本件訴訟，應符兩造前開約定之要件，原告因此所支付之8萬元律師費用之情，有匯款紀錄在卷可憑（見訴字卷第49至第50頁）。從而，上開被告所積欠租金及律師費用合計8萬3,500元（計算式：積欠租金3,500元＋律師費用80,000元＝83,500元），以押租金7萬元抵充後，原告請求被告給付1萬3,500元，即屬有據，應予准許。逾此部分請求即屬無據，不應准許。至原告以系爭租約第3條約定主張不得以保證金扣抵租金，然如前所述，該約定已違反土地法第100條第3款之強制規定，依民法第71條自屬無效。

（四）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。經查，系爭租賃租約業於114年3月15日終止，被告已喪失繼續占有系爭房屋之正當權源，依前開說明，其占有系爭房屋即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當

01 得利。是原告依前開規定請求被告自114年3月15日起至遷
02 讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬5,000元，即屬有
03 據，應予准許。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告遷讓返
05 還系爭房屋；並依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付
06 1萬3,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月23日（見
07 訴字卷第69頁）至清償日止，按週年利率計算之利息，並自
08 114年3月15日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付3萬
09 5,000元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
10 由，應予駁回。又本判決第二項所命被告給付之金額未逾50
11 萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣
12 告假執行；併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保
13 後，得免為假執行。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
16 民事第五庭 法 官 陳園辰

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 114 年 6 月 12 日
21 書記官 董怡彤