

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1462號

原告 王科賢

訴訟代理人 陳為元律師

被告 皇偉不動產經紀有限公司

法定代理人 黃祐謙

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年8月14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○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾玖萬壹仟玖佰參拾伍元，及自民國一一四年七月二十二日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰陸拾柒萬元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰萬捌仟貳佰玖拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)兩造於民國111年7月15日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（含地下3層73號平面汽車停車位，上合稱系爭房屋）出租予被告開設房屋仲介公司。租期自111年7月15日起至116年7月14日止（系爭租約誤載為116年8月14日）合計5年，每月租金新臺幣（下同）7萬5,000元，每期應繳納1個月租

01 金，並於每月15日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出
02 租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調整。押金15萬元
03 （相當於2個月租金），租賃期間管理費、水費、電費、天
04 然氣費、電話／網路費、有線電視費等費用，均由被告自行
05 負擔。

06 (二)不料，被告自113年8月15日起即未支付每月應支付之租金，
07 至113年12月15日止，已遲延5個月期未支付，共積欠原告37
08 萬5,000元。迭經原告以Line催告給付，被告均置之不理，
09 最終關門歇業，行蹤不明。原告於113年10月以存證信函催
10 告給付租金，若於函到5日內不給付即依法終止租約，惟該
11 存證信函以「遷移住址不明」或「已搬離」退回，該催告給
12 付租金、終止租約之意思表示雖退回無法到達，惟就履行契
13 約之通知，系爭租約第21條約定：1.除本契約另有規定外，
14 租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載
15 之地址為準（即新北市○○區○○路00號）。2.如因地址變
16 更未告知他方，致通知無法到達時，以第1次郵遞之日期推
17 定為到期日。3.第1項之通知得經租賃雙方約定以手機簡訊
18 或即時通訊軟體（Line）以文字顯示方式為之。故原告請求
19 被告依約給付租金及若再不給付即終止系爭租約之意思表
20 示，通知應已到達被告，生催告之效力，兩造之租賃關係，
21 於函到5日後即113年10月13日終止。原告已依系爭租約上所
22 載地址，以存證信函催告被告給付積欠租金。若以存證信函
23 為催告時，積欠之租金扣除押金後未達2個月租額，則以起
24 訴狀繕本送達作為催告之意思表示，終止之部分，則以被告
25 收受起訴狀繕本送達迄今仍未繳納租金，已達相當期限，以
26 起訴狀繕本送達為終止之意思表示。

27 (三)系爭租約既已終止，被告未依約遷讓返還系爭房屋，即屬無
28 權占有，侵害原告之所有權，為此依民法第767條第1項規
29 定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告拖欠原告113年8月
30 15日、113年9月15日、113年10月15日、113年11月15日、11
31 3年12月15日之房租共37萬5,000元，應負清償責任。此外因

01 被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金
02 7萬5,000元之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為
03 此並依同法第179條所定不當得利之法律關係請求被告賠償
04 損害等語。

05 (四)並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自113
06 年8月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告7萬5,00
07 0元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

08 三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀
09 為聲明、陳述。

10 四、本院之判斷：

11 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、身分證、經濟
12 部商工登記公示資料查詢結果、土城平和郵局第166號存證
13 信函暨其回執、系爭房屋建物登記第一類謄本等件為佐，經
14 核無訛，堪認原告主張屬實。

15 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
17 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
18 租額，不得依前項之規定，終止契約；所有人對於無權占有
19 或侵奪其所有物者，得請求返還之；無法律上之原因而受利
20 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第440條第1項、
21 第2項前段、第767條第1項前段、第179條前段定有明文。又
22 按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積
23 欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，土地法第10
24 0條第3款亦有明文。經查：

25 1.原告因被告自113年8月起未給付租金，故於113年10月8日以
26 土城平和郵局第166號存證信函催告被告於函到5日內給付積
27 欠租金，否則依法終止租約；然原告為上開催告時，被告積
28 欠原告之租金扣除押金尚未達2個月等情，為原告所不否認
29 (見本院卷第125頁)，故原告前開存證信函之催告及終止
30 並不合法。又原告主張亦以起訴狀繕本送達為催告之意思表
31 示，倘若被告於相當期限內不為支付，則終止系爭租約，而

01 原告之起訴狀繕本係於114年7月1日公示送達被告，於000年
02 0月00日生送達效力，此有公告在卷可憑（見本院卷第119
03 頁），斯時被告積欠之租金扣除押金15萬元後，顯已逾2個
04 月，依前開規定，原告得催告被告償還積欠租金，且原告前
05 開催告迄至114年8月14日言詞辯論期日，已有相當期限，被
06 告仍未給付，原告主張其以起訴狀繕本送達為終止系爭租約
07 之意思表示，為屬有據，則系爭租約已於起訴狀繕本送達被
08 告時即113年7月21日終止，原告自得依第767條第1項規定請
09 求被告遷讓返還系爭房屋。

10 2.又被告自113年8月15日起未給付租金，迄至系爭租約於114
11 年7月21日終止，原告得請求被告給付積欠租金共計為84萬
12 1,935元【 $75,000\text{元} \times (11 + 7/31)\text{月} = 841,935.4\text{元}$ ，元以下
13 四捨五入】，扣除被告已給付之押金15萬元後，尚積欠租金
14 69萬1,935元（ $841,935 - 150,000 = 691,935$ ），故原告得請
15 求被告給付積欠租金之數額為69萬1,935元。另系爭租約已
16 於114年7月21日終止，而被告迄今仍未將系爭房屋遷讓返還
17 原告，自受有相當於租金之不當得利，原告自依民法第179
18 條前段規定請求被告自114年7月22日起至遷讓返還系爭房屋
19 之日止，按月給付原告7萬5,000元。

20 五、綜上所述，系爭租約已於114年7月21日終止，被告應將系爭
21 房屋騰空返還原告，且原告得請求被告給付積欠租金69萬1,
22 935元，暨自114年7月22日起至騰空返還系爭房屋之日止，
23 按月給付不當得利7萬5,000元。從而，原告依民法第767條
24 第1項前段、第179條規定，請求被告給付如主文第1、2項所
25 示，均有理由，應予准許。另原告陳明願供擔保為假執行之
26 宣告，核無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。被告雖未
27 陳明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，
28 爰酌定被告免為假執行應供擔保金額。

29 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
30 前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
02 民事第四庭法 官 莊佩穎
03 以上正本係照原本作成
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
07 書記官 王顥儒