

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第46號

原告 袁接盛

被告 劉宇琇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓之9房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國一一三年十二月一日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣貳佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行。倘被告以新臺幣捌佰萬元為原告預供擔保，得免為假行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

本件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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

- (一)原告與被告於民國105年12月10日簽訂房屋租賃契約書，就門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓之9房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租期1年，自105年12月10日起至106年12月9日止，每月租金新臺幣(下同)16,000元，水電瓦斯及管理費用由被告負擔。嗣因原告急需收回自用，於112年11月1日使用通訊軟體LINE傳訊息通知被告不再續租，爾後又陸續以

01 電話通知被告，被告均虛與委蛇、敷衍以對。原告嗣又於11  
02 3年10月12日以郵局存證信函通知被告限期搬遷並終止租賃  
03 契約，我主要是以收回自住以及被告積欠兩個月租金未繳該  
04 兩種情形主張依土地法終止租賃契約，被告仍未返還系爭房  
05 屋，屬於無權占有，原告依民法第767條、第455條規定請求  
06 被告遷讓返還系爭房屋。

07 (二)被告就系爭房屋之租金僅繳到113 年11月，之後就沒有再給  
08 付租金，我要從113 年12月開始請求被告按月給付原告16,0  
09 00元，此部分的法律依據在終止前就依租賃契約關係，終止  
10 後就依不當得利。

11 (三)訴之聲明第三項的請求依據是因為民間說可以沒收被告的押  
12 金，按照市場的規則我可以請求被告給付該筆款項；聲明第  
13 四項是因為被告從105 年11月月底就過來談租房子的事情，  
14 但一直拖到12月10日才繳租金，在12月10日前就有把東西搬  
15 進來我家，但這幾天都沒給我錢，當時他說要租，我就給他  
16 鑰匙，他不能把我家當作免費倉庫使用，我之前覺得這樣沒  
17 關係，沒計較那10天，事後我覺得他是個惡房客，所以我決  
18 定把他那10天的部分一併請求；聲明第五項是因為系爭房屋  
19 本來是我們自己要住的，因為有壓力，我們才忍痛出租給被  
20 告，系爭房屋所購買之4台冷氣免費給承租人即被告使用，  
21 基於使用者付費，而且我出租給被告的租金也比較便宜，被  
22 告應該要幫忙分擔一些費用等語。

23 (四)並聲明：

- 24 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
- 25 2.被告應自113年12月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給  
26 付原告16,000元。(聲明於114年3月18日言詞辯論變更如  
27 上，見本院卷第57頁)
- 28 3.被告應給付違約金32,000元。
- 29 4.被告應給付5,500元。(延遲入住之遲延金)
- 30 5.被告應給付120,000元。(攤提4台全新冷氣之家電費用)
- 31 6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或答  
02 辯。

03 三、原告主張前開事實，業據其提出系爭房屋租賃契約書、存證  
04 信函、通訊軟體LINE對話紀錄、電話通聯記錄等件為證（見  
05 本院卷第19至47頁及另置於卷外之完整租約影本），而被告  
06 就原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，未於  
07 言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法  
08 第280條第3項前段準用第1項前段之規定，視同自認，堪認  
09 原告前開主張之事實為真。

10 四、本件應審酌之點為：(一)原告得否請求被告騰空返還系爭房  
11 屋？(二)原告得否請求被告給付自113年12月1日起至遷讓系爭  
12 房屋之日止，按月給付原告16,000元？(三)原告得否請求被告  
13 給付違約金32,000元？(四)原告得否請求被告給付延遲10日入  
14 住之遲延金5,500元？(五)原告得否請求被告攤提4台全新冷氣  
15 之家電費用，亦即應給付原告120,000元？茲分述如下：

16 (一)原告得否請求被告騰空返還系爭房屋？

17 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產  
18 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，第455條定有明  
19 文。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，  
20 催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租  
21 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2  
22 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於  
23 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止  
24 契約。又承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月  
25 以上時，出租人得收回房屋。此觀民法第440條第1項、第2  
26 項、土地法第100條第3款規定甚明。該條款所謂因承租人積  
27 欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對  
28 於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人  
29 於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約（最高法院42年  
30 台上字第1186號判例意旨參照）。復按租賃期限屆滿後，承  
31 租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思

01 者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。又  
02 按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土  
03 地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款之規定  
04 僅係限制出租人收回房屋之特別原因而已。如出租人依該條  
05 款以收回自住為由請求返還房屋者，自仍應依民法第450條  
06 第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止後，始有  
07 收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號裁  
08 判意旨參照）。另按所有人對於無權占有或侵奪其所有物  
09 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。  
10 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項  
11 定有明文。

12 2. 經查，系爭房屋租約期限屆滿(106年12月9日)後，兩造並未  
13 續訂書面租約，然原告並未於屆滿時即請求被告搬遷返還  
14 系爭房屋，仍持續收取租金，迄至112年11月始通知被告應  
15 遷讓返還系爭房屋，可知依民法第451條規定，系爭房屋之  
16 租約於屆期後視為以不定期限繼續租賃契約關係。再查，原  
17 告既於112年11月1日起陸續以LINE通知承租人欲依土地法第  
18 100條第1款規定以出租人要收回自住為由，通知被告預告將  
19 於112年12月9日終止系爭房屋租約，請被告於112年12月9日  
20 前遷離並返還系爭房屋，被告於LINE對話訊息紀錄稱「你從  
21 (112年)12月28日跟我說…過年後才會搬家…袁房東你好，  
22 我3月會搬家的」，又原告尚有再以訊息通知「由於房子我  
23 要收回來自住，已經陸續跟你通知不少次，麻煩你在113年9  
24 月15日以前搬離…」，足認原告已依民法第450條第3項規定  
25 於相當期限前通知被告，系爭租約應於被告訊息中所自陳其  
26 知悉原告終止租約時點為112年12月28日，則認系爭房屋租  
27 賃契約於斯時經原告合法終止。則被告即無繼續占用系爭房  
28 屋之正當權源，揆諸前開說明應認被告屬無權占有，是以原  
29 告依照租賃關係終止後租賃物返還請求權以及民法第767條  
30 規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應為可  
31 採。

01 (二)原告得否請求被告給付自113年12月1日起至遷讓系爭房屋之  
02 日止，按月給付原告16,000元？

03 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
04 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
05 179條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租  
06 賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不  
07 能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通  
08 常之觀念。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法  
09 律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請  
10 求返還之範圍對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若  
11 干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又  
12 所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所  
13 稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法  
14 將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，  
15 所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之  
16 利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租  
17 金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租  
18 時之租金額，而不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年  
19 上字第484號判決參照）。另按請求將來給付之訴，以有預  
20 為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有  
21 明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履  
22 行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之  
23 訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為  
24 請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參  
25 照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有  
26 預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

27 2.經查，本件兩造間系爭房屋租賃契約既已於112年12月28日  
28 終止，則被告即無繼續占用系爭房屋之正當權源，揆諸前開  
29 說明應認被告屬無權占有，被告迄今仍無遷讓返還之意，顯  
30 有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要。故原告就  
31 被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得利，提起將來給付之

01 訴，預為請求被告應予返還，核無不合，又兩造原既已約定  
02 系爭房屋之租金為每月16,000元，揆諸前揭裁判意旨，原告  
03 得請求返還之範圍，應以被告所受之利益為限，且此項相當  
04 租金利益之認定，自宜參酌原先出租時之租金數額，故被告  
05 使用系爭房屋之利益與原告所受損害應堪認相當於系爭房屋  
06 原有租金即每月16,000元為妥，是以原告主張被告於租賃關  
07 係終止後，無法律上原因而受有相當於每月租金16,000元之  
08 利益，並致原告受有相當上開租金損害之事實，堪予認定，  
09 而因被告仍有持續按月給付原告16,000元至113年11月，自1  
10 13年12月開始則未給付該相當於租金之不當得利，是原告自  
11 得依不當得利規定請求被告自113年12月1日起至返還遷讓系  
12 爭房屋之日止，每月以16,000元計算之相當租金之不當得  
13 利。

14 (三)原告得否請求被告給付違約金32,000元？

15 原告所提出之系爭房屋租賃契約書之租賃期間為105年12月1  
16 0日起至106年12月9日，租賃期限屆至後，兩造並未另外訂  
17 立合約，已轉為不定期租賃契約，自無原本兩造締結租賃契  
18 約條款之適用，則原告未能舉證說明尚有何其他法律依據或  
19 契約約定得以請求2倍租金作為違約金，則此部分之請求難  
20 認有據。

21 (四)原告得否請求被告給付延遲10日入住之遲延金5,500元？

22 承前，原告未能舉證說明有何法律依據或契約約定得以請求  
23 被告給付延遲10日入住之遲延金5,500元，且依原告自陳：  
24 當初被告說要承租，我就給他鑰匙，我之前覺得這樣沒關  
25 係，沒計較那10天，事後我覺得他是個惡房客，所以我決定  
26 把他那10天的部分一併請求等語(見本院卷第58頁)，可知原  
27 告自行同意被告入住搬遷物品及放置，並於105年12月10日  
28 才給付租金(且審諸系爭房屋租賃契約之租期亦約定從105年  
29 12月10日開始)，被告自無給付延遲10日入住之遲延金5,500  
30 元之依據，原告此部分之請求，亦屬無據。

31 (五)原告得否請求被告攤提4台全新冷氣之家電費用，亦即應給

01 付原告120,000元？

02 原告就此部分亦未能舉證證明有何法律依據或契約約定得以  
03 請求被告攤提其所購置之4台全新冷氣費用，此部分之請  
04 求，亦難認有據。

05 五、綜上所述，原告依所有物返還請求權、租賃物返還請求權以  
06 及不當得利規定，得請求被告應將系爭房屋遷讓返還，並給  
07 付相當於租金之不當得利，從而，原告請求被告應將系爭房  
08 屋騰空遷讓返還原告。以及被告應自113年12月1日起至遷讓  
09 系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，為有理由，應予  
10 准許。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。至原告聲  
11 明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法  
12 律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告  
13 如預供相當之擔保得免為假執行。原告其餘假執行之聲請，  
14 因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
16 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
17 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

20 民事第五庭 法官 張惠閔

21 以上正本係照原本作成

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

25 書記官 魏浚庭