

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1023號

原告 劉志興

訴訟代理人 張瓊勻律師

複代理人 陳亭孜律師

被告 王堯立

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年6月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將新北市○○區○○路00號2樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣28萬元，及自民國114年10月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年7月19日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬8,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔94%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1項於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣65萬5,436元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項於原告以新臺幣9萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣28萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第3項各到期部分，於原告每期各以新臺幣9,300元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於每期以新臺幣2萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

原告與被告於民國107年3月5日簽訂房屋租賃契約書，約定

01 被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓房屋
02 （下稱系爭房屋），租賃期間自107年3月5日起至117年3月4
03 日止，租金每月新臺幣（下同）2萬8,000元，被告應於每月
04 5日前匯款當月租金至原告指定之金融帳戶（下稱系爭租
05 約）。詎被告於112年7月5日後未按期給付租金，至113年6
06 月5日已積欠11個月租金計30萬8,000元，原告乃於113年6月
07 21日寄發蘆竹郵局存證號碼230號存證信函，催告被告付清
08 租金並終止系爭租約，經被告於113年6月24日收受。嗣被告
09 雖於113年7月5日至114年2月17日間陸續匯款12筆共33萬6,0
10 00元以清償部分積欠租金，然累計至114年7月5日，被告遲
11 未給付之租金合計24個月共67萬2,000元，扣除前開已清償
12 之33萬6,000元後，尚積欠33萬6,000元。原告復於114年7月
13 10日寄發蘆竹郵局存證號碼277號存證信函，催告被告於函
14 達7日內給付遲延給付之租金，否則將依法終止租約，被告
15 收受該存證信函後仍未給付，僅於114年7月18日以永和秀朗
16 郵局96號存證信函回復稱有陸續補繳。原告乃於114年7月21
17 日再寄發蘆竹郵局存證號碼289號存證信函為終止系爭租約
18 之意思表示，經被告於114年7月22日收受。爰依民法第455
19 條前段、第767條第1項前段、系爭租約第3條、第4條、民法
20 第439條、第179條、第181條但書之規定提起本件訴訟，請
21 求擇一為有利之判決，並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰
22 空遷讓返還原告；（二）被告應給付原告33萬6,000元，及
23 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
24 息；（三）被告應自114年7月18日起至騰空遷讓返還系爭房
25 屋之日止，按月給付原告2萬8,000元；（四）願供擔保，請
26 准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 被告雖有未依約按時給付租金之情事，惟原告早已知悉，且
29 被告陸續均有補繳，原告亦同意被告補繳，被告並於115年2
30 月25日再行匯款繳納租金。被告自109年11月25日起即未使
31 用系爭房屋，系爭房屋之水、電、瓦斯表均已拆除，原告並

01 多次以LINE通訊軟體提醒被告繳納積欠之水電費等微薄金
02 額，足證原告明知被告已未實際使用系爭房屋。被告未來仍
03 有使用系爭房屋之需求，不繼續承租對被告損失甚鉅，被告
04 承諾將於10年租約到期前繳清租金並繼續承租等語，並聲
05 明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項（見訴字卷第156至157頁，並依判決論述
07 方式略為文字修正）：

08 （一）兩造於107年3月5日就系爭房屋簽立系爭租約，租賃期間
09 自107年3月5日起至117年3月4日止，租金每月2萬8,000
10 元，給付方式為被告於每月5日前將前一月之租金匯付原
11 告指定之金融帳戶。

12 （二）被告自112年7月5日後未依約繳納租金，經原告催告後，
13 被告於113年7月5日至114年2月17日間共匯付33萬6,000元
14 予原告，惟至114年7月5日止，原告仍有33萬6,000元之租
15 金逾期而尚未繳納。

16 （三）原告於114年7月10日以存證信函催告被告於函到7日內給
17 付遲延給付之租金，該存證信函經被告於114年7月11日收
18 受，被告於收受該存證信函後未依約給付租金，被告並於
19 114年7月18日寄發存證信函回復原告。

20 （四）原告於114年7月21日寄發存證信函向被告為終止租賃契約
21 之意思表示，並經被告於114年7月22日收受。

22 （五）系爭房屋仍為被告占有中。

23 四、得心證之理由：

24 （一）系爭租約業經合法終止：

25 1. 按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲
26 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承
27 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為
28 房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前
29 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，
30 並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條
31 前段、民法第440條第1、2項分別定有明文。次按出租人

01 因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
02 時，得收回房屋，此觀土地法第100條第3款之規定即明。
03 再按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，
04 倘同時表明如於期限內不履行即終止契約，即係於催告之
05 同時，表示附有停止條件之終止契約之意思表示，倘他方
06 當事人未依限履行，則停止條件成就，終止契約之意思表
07 示發生效力，毋須另為終止契約之意思表示（最高法院86
08 年度台上字第2012號、87年度台上字第564號裁判意旨參
09 照）。

10 2. 兩造間有系爭租約存在，且至114年7月5日止，被告仍有3
11 3萬6,000元之租金逾期而尚未繳納等情，為兩造所不爭
12 執。然查，兩造間系爭租約之租賃期限於114年7月間尚未
13 屆至，被告即應依系爭租約所約定之日期給付租金。被告
14 固辯稱其自109年11月25日起即未曾使用系爭房屋，然系
15 爭租約未經終止，被告仍應依系爭租約約定之日期按時給
16 付租金，不因被告是否有實際使用系爭房屋而有影響。又
17 兩造約定系爭房屋之租金為每月2萬8,000元，且系爭租約
18 約定簽立時被告應交付押租金5萬6,000元與原告，有系爭
19 租約1份存卷可參（見訴字卷第22頁），則被告於114年7
20 月5日止，仍有33萬6,000元之租金給付遲延。於扣除押租
21 金5萬6,000元後，被告仍有28萬元（計算式：33萬6,000
22 元－5萬6,000元＝28萬元）即相當於10個月之租金（計算
23 式：28萬元÷2萬8,000元＝10）逾期未給付，顯已逾2個月
24 租金額。依上揭規定及說明，原告自得催告被告給付該等
25 租金，並於被告未於期限內給付時終止契約。

26 3. 原告嗣於114年7月10日以存證信函催告被告於函到7日內
27 給付遲延給付之租金，並於該存證信函內載明如被告未於
28 該期限內給付租金時，即終止系爭租約，該存證信函於11
29 4年7月11日經被告收受，有該存證信函及回執各1份存卷
30 可參（見訴字卷第35至37頁），可認該存證信函即為附有
31 停止條件之終止契約意思表示。而被告並未於收受上開意

思表示之7日內繳納遲延給付之租金，而僅是於114年7月18日寄發存證信函回復原告等情，為兩造所不爭執，則被告既未於114年7月11日收受原告催告給付租金之7日期限內繳納租金，系爭租約即於催告期限屆滿日即114年7月18日終止。

4. 至被告另辯稱其前亦有欠繳租金而嗣後補繳之情形，暫時未繳清系爭房屋之租金對原告影響甚微，然不繼續租賃系爭房屋對被告之損失無法彌補等語（見訴字卷第119至121頁），然被告既未按時給付租金，原告行使其權利而依上開規定終止系爭租約，自屬合法。被告此部分之抗辯並不影響系爭租約業經原告合法終止之認定，併予敘明。

（二）請求遷讓返還系爭房屋部分：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約既已合法終止，原告自得依民法第455條前段，請求被告將系爭房屋全部遷讓返還原告。原告對於被告此部分之請求業依上開規定獲勝訴之判決，自不再就民法第767條之規定請求部分審究，併予敘明。

（三）請求積欠租金部分：

1. 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查被告遲延給付之租金為33萬6,000元，為兩造所不爭執，又應認於系爭租約簽立時，原告有收受5萬6,000元押租金，已如上述。則扣除押租金5萬6,000元後，被告仍應給付原告租金28萬元（計算式：33萬6,000元－5萬6,000元＝28萬元）。原告本於系爭租約及民法第439條之規定，請求被告給付欠繳之租金28萬元，於法有據，逾此範圍之請求即難認有理由。
2. 另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經

債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被告給付積欠之租金，核屬金錢債權，原告起訴狀繕本已於114年10月8日送達被告住所而生催告效力（見訴字卷第71頁），原告請求自起訴狀繕本送達翌日即自114年10月9日起加計法定遲延利息，亦屬有據。

（四）請求相當於租金之不當得利之部分：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文；又無權占有他人之土地，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（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。系爭租約於114年7月18日經合法終止，經本院認定如上，而被告仍持續占有系爭房屋則為兩造所不爭執。是被告於系爭租約終止之翌日即114年7月19日起，無法律上之原因繼續占有使用系爭房屋，核屬無權占有。且被告因該占用行為而獲取相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。參以系爭租約約定系爭房屋之租金為每月2萬8,000元，以此作為相當於租金之不當得利的數額應屬合理，故原告請求被告給付自租賃契約終止之翌日即114年7月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬8,000元之不當得利，核屬有理，逾此範圍則無理由。

五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第439條、第179條之

規定及系爭租約之法律關係，請求被告應遷讓返還系爭房屋、給付28萬元及自114年10月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年7月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬8,000元，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項，酌定相當之金額准許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日
民事第一庭 法 官 何奕萱

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日
書記官 李瓊華