

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第1102號

原告 池愛國倂

訴訟代理人 張育銜律師

被告 台灣新維揚國際投資控股股份有限公司

法定代理人 楊字洮

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國111年11月28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○○○號九樓之一房屋及同號九樓之二房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬壹仟柒佰伍拾伍元，及自民國一百一十一年四月三十日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾捌萬肆仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

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109年3月5日訂立房屋租賃租約（下稱系爭租約）並經公證，約定被告自109年3月25日起向原告承租原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000號9樓之

01 1、9樓之2房屋（下合稱系爭房屋），租期5年至114年3月24
02 日止，每月租金新臺幣（下同）92,000元應於每月25日前支
03 付，押金184,000元，詎被告自110年11月25日起即未依約繳
04 納租金及電費、管理費，原告乃代墊電費14,424元、管理費
05 75,998元共90,422元，經原告先於111年1月4日以中和郵局
06 存證號碼5號存證信函（下稱系爭信函）催告被告於10日支
07 付欠租，迨至原告起訴時，經以押金抵償後，欠租額已達二
08 個月以上，原告再以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思
09 表示，復以補正(二)狀再次催告被告於10日內支付欠租，逾期
10 不支付，則同時以該書狀送達為終止系爭租約之意思表示，
11 詎被告逾期仍未支付欠租，系爭租約已終止，被告繼續占有
12 系爭房屋為無權占有，且無法律上之原因受有相當於租金之
13 不當得利，經以押金抵償欠租後，仍欠自111年1月25日起之
14 租金及不當得利未付，爰本於租賃、系爭租約、所有物返還
15 請求權、不當得利之法律關係，依民法第455條前段、第767
16 條第1項前段、第179條、系爭租約第3條第1項、第6條第2
17 項、第7條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並
18 自111年1月25日起按月給付欠租與不當得利92,000元，及按
19 房租1倍計算之違約金92,000元等語。並聲明：1.被告應將
20 系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告90,422元，
21 及自111年1月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
22 原告184,000元。

23 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
24 述。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之經公證的系爭租
27 約、系爭房屋權狀、收租帳戶存摺交易明細、電費繳費憑
28 證、公共管理費用分擔收繳單等為證（見本院卷第21頁至第
29 35頁、第45頁至第79頁、第165頁、第167頁），並有系爭房
30 屋謄本可稽（見本院卷第121頁至第123頁），堪信為真實。

31 (二)原告得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋：

01 1.按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，
02 出租人得收回房屋。承租人租金支付有遲延者，出租人得定
03 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為
04 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總
05 額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
06 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月
07 時，始得終止契約，土地法第100條第3款、民法第440條第1
08 項、第2項定有明文。承租人遲延支付租金時，出租人即得
09 限期催告承租人支付租金（最高法院105年度台上字第1841
10 號判決），且出租人催告承租人支付欠租，縱未敘明承租人
11 欠租數額，但在承租人應付之租額範圍內，亦難謂不發生催
12 告之效力（最高法院98年度台上字第335號判決參照）。另
13 表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所
14 地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相
15 對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事
16 由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達
17 相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院
18 109年度台上大字第908號裁定參照）。

19 2.原告於111年1月4日以系爭信函定期催告被告支付欠租時，
20 被告支付租金已遲延，原告自得限期催告被告支付欠租，而
21 系爭信函送達被告公司所在地已投遞成功，已生定期催告效
22 力，另送達被告法定代理人住所，則因招領逾期退回，有掛
23 號查詢資料可查（見本院卷第41頁），被告既未能證明其法
24 定代理人客觀上有不能領取系爭信函之正當事由，應認被告
25 法定代理人受招領通知時，原告以系爭信函所為限期催告已
26 到達被告而發生效力，原告既已先定期催告支付欠租，被告
27 逾期仍不為支付，於原告111年3月29日起訴時，被告欠租額
28 經以押金抵償後，已達二個月以上，且遲延給付已逾二個
29 月，原告乃以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，
30 起訴狀繕本已於111年4月19日寄存送達被告法定代理人住
31 所，有送達證書可查（見本院卷第101頁），依民事訴訟法

第138條第2項規定，經10日自111年4月29日生送達效力，足認系爭租約業於111年4月29日經原告合法終止。

3.按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455條前段、第767條第1項前段分別著有明文。而租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號裁判參照）。系爭租約第4條第3項亦約定「承租人於終止租約時應即將房屋遷讓交還」（見本院卷第27頁）。系爭租約既業經原告合法終止，被告已無占有系爭房屋之正當權源，而屬無權占有，則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

(二)原告得請求欠租與相當租金額之不當得利及其金額：

按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條所明定。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。系爭租約第3條第1項約定「租金每個月92,000元。承租人應於每月25日以前將租金匯入…」、第6條第2項約定「承租人於終止租約不交還房屋，自終止租約之翌日起，承租人除應支付按原房租壹倍計算之不當得利外，並應支付按原房租壹倍計算之違約金」（見本院卷第25頁、第27頁）。被告自110年11月25日起即未再支付租金，系爭租約於111年4月29日終止後，被告繼續占有系爭房屋為無權占有，且無法律上之原因，而受有相當於租金之利益，該利益依其性質無法返還，原告自得請求被告返還相當於原租金12,000元之價額，經以押金184,000元抵償後，尚欠自111年1月25日起之欠租與不當得利未付，則原告本於租賃、系爭租

約及不當得利之法律關係，依上規（約）定，請求被告自111年1月25日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付92,000元，自屬有據。

(三)原告得請求違約金及其金額：

系爭租約於111年4月29日終止後，被告未依約交還系爭房屋，違反系爭租約第4條第3項約定，原告自得依系爭租約第6條第2項約定，請求被告自系爭租約終止翌日即111年4月30日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付按原房租1倍計算之違約金，逾此範圍之違約金請求，則屬無據，不應准許，與上述(二)併計，原告得請求被告給付291,333元（111年1月25日起至111年4月29日止之租金，計算式：92,000元 $\times$ 3+92,000元 $\times$ 5/30，元以下四捨五入），及自111年4月30日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付184,000元。

(四)原告得請求代墊電費及公共管理費及其金額：

依系爭租約第7條第1項約定「房屋有關水電費、瓦斯費、大樓管理費，由承租人自行負擔」（見本院卷第27頁），可知系爭房屋水電費、管理費應由被告負擔繳納，然被告截至111年3月累計積欠電費14,424元及公共管理費75,998元未繳納而由原告代為繳納，有電費繳費憑證、公共管理費用分擔收繳單可考（見本院卷第45頁至第79頁），則原告依系爭租約第7條第1項約定，請求被告給付代墊電費及管理費90,422元，核屬有據。

四、綜上所述，原告本於租賃、系爭租約、所有物返還請求權、不當得利之法律關係，依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條、系爭租約第3條第1項、第6條第2項、第7條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付381,755元（計算式：291,333元+90,422元），及自111年4月30日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付184,000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

01 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
02 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
03 假執行。

04 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
05 訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項
06 第3款，判決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 12 月 23 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 陳佳君

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 12 月 23 日

16 書記官 李庭君