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2196號

原　　告　林珍瑜

000000000000000000

訴訟代理人　吳國輝律師

被　　告　高振銘

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國112年1月13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○○街○○○巷○○○號五樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬捌仟元，及自民國一百一十一年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年八月九日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年2月18日訂立房屋租賃租約（下稱系爭租約），約定被告自111年3月9日起向原告承租原告所有之門牌號碼新北市○○○○街000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋），租期1年至112年3月9日止，每月租金新臺幣（下同）12,000元應於每月9日前支付，押金2萬元，詎被告自111年4月9日起未再支付租金，經原告於111年6月22日以土城青雲郵局第154號存證信函催告被告於111年6月30日前支付欠租，原告逾期仍不支付欠租，原告乃於111年7月12日以土城青雲郵局第159號存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，復以補充理由狀催告被告支付欠租，否則即同時以該該狀為終止系爭租約之意思表示，系爭租約業經原告合法終止，被告繼續占有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不當得利，欠租及不當得利經以押金

抵償欠租後，仍欠28,000元及自111年8月9日起按月給付12,000元未付，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第439條、第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付28,000元，及自111年8月9日起按月給付12,000元等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告28,000元，及自111年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自111年8月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告12,000元。

二、被告則以：我因生病及卡債需處理，才自111年4月9日起未付租金迄今等語資為抗辯。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、存證信函暨郵件收件回執、房租收付款明細欄等為證（見本院卷第19頁至第39頁、第127頁），並有系爭房屋謄本可稽（見本院卷第85頁至第93頁），且為被告所不爭執（見本院卷第145頁），堪信為真實。

㈡按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋。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，如承租人於其期限內不為支付，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。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，土地法第100條第3款、民法第440條第1項、第2項定有明文。承租人遲延支付租金時，出租人即得限期催告承租人支付租金（最高法院105年度台上字第1841號判決），且出租人催告承租人支付欠租，縱未敘明承租人欠租數額，但在承租人應付之租額範圍內，亦難謂不發生催告之效力（最高法院98年度台上字第335號判決參照）。原告於111年6月22日以土城青雲郵局第154號存證信函定期催告被告支付欠租時，被告已遲延支付111年4月9日至同年年6月9日3個月租金，原告自得限期催告被告支付欠租，而該函

已於111年6月23日合法送達被告，有郵件收件回執可查（見本院卷第35頁），已生定期催告效力，原告既已先定期催告支付欠租，被告逾期仍不為支付，於111年7月12日原告以土城青雲郵局第159號存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示時，被告欠租額48,000元經以押金2萬元抵償後，已達2個月以上，且遲延給付已逾2個月，該函復已於111年7月13日合法送達被告，有郵件收件回執可考（見本院卷第39頁），足認系爭租約業於111年7月13日經原告合法終止。

㈢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號判決參照）。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。

㈣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「每月租金12,000元，應於每月9日前支付」（見本院卷第19頁）。被告自110年4月9日起即未再支付租金，系爭租約終止後，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，欠租及不當得利經以押金2萬元抵償後，尚欠28,000元及自111年8月9日起按月給付12,000元未付，則原告依民法第439條、第179條規定，請求

被告給付28,000元，及自111年7月10日起之法定遲延利息，並自111年8月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付12,000元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、第439條、第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付28,000元，及自111年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自111年8月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付12,000元，為有理由，應予准許。

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訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳佳君

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　112　　年　　2　　月　　1　　日

書記官　李庭君