

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2587號

原告 王秀媚

訴訟代理人 林如君律師

被告 楊國彥

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國113年1月18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○弄○號第二層（二樓）房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟伍佰參拾肆元，及自民國一百一十二年九月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年九月二十二日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹拾陸萬捌仟零伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年3月起向原告承租原告所有之門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄0號第二層即2樓房屋（下稱系爭房屋），原約定每月租金新臺幣（下同）3,000元，自110年1月起調高為每月租金5,000元，詎被告積欠108年12月租金3,000元、111年3月至111年12月租金9,534元未付，並自112年3月起未再支付任何租金，經原告於112年7月24日以鶯歌郵局存證號碼152號存證信函定5日期限催告被告支付欠租，被告收受該函後，逾期仍未支付欠租，原告再以此起訴狀繕本送達被告為終止兩造間系爭房屋租賃契約（下稱

系爭租約)之意思表示，爰依民法第767條第1項前段、第455條前段、租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空返還原告。2.被告應給付原告37,534元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：108年12月租金3,000元、111年3月至111年12月租金9,534元係以被告岳母借款予原告之利息債權抵扣，而112年3月起每月租金則係以被告受讓自被告母親之租金債權抵扣，被告是用以債抵債之方式支付租金，未有欠租情事等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告前向原告承租原告所有之系爭房屋，原約定每月租金3,000元，自110年1月調高為每月租金5,000元等事實，有系爭房屋謄本、兩造間對話、訊息紀錄、租金繳付紀錄可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)被告以108年12月租金3,000元、111年3月至111年12月租金9,534元係以被告岳母借款予原告之利息債權抵扣，以及112年3月起每月租金係以被告受讓自被告母親之租金債權抵扣，未有欠租情事等節置辯，為原告所否認，被告亦未確切舉證以實其說，自難採憑。

(二)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2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。又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，為民法第455條前段、第767條第1項前段所明定。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（。本件被告積欠108年12月租金3,000元、111年3月至111年12月租金9,534元未付，及自112年3月起未再支付租金，經原告於112年7月24日以鶯歌郵局152號存證信函定5日期間催告被告支付欠租（見本院卷第51頁、第42頁），被告於112年7月27日收受該函後（見本院卷第63頁），逾期仍未支付欠租，原告再以起訴狀繕本送達為終止系爭系爭租約之意思表示，起訴狀繕本亦已合法送達被告，足認兩造間系爭租約業經原告合法終止，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，請求被告騰空返還系爭房屋，洵屬有據。

(三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段規定甚明。又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。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。被告積欠108年12月租金3,000元、111年3月至111年12月租金9,534元未付，及自112年3月起未再支付租金，而系爭租約經原告合法終止後，被告無權占有系爭房屋，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，被告應返還相當於原租金之價額，則原告依租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付108年12月欠租3,000元、111年3月至111年12月欠租9,534元及112年3月至112年7月欠租25,000元共37,534元，並自起訴狀繕本送達翌日即112年9月22日（見本院卷第67頁）按週年利率5%計算之利息，及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元，

亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告騰空返還系爭房屋，並給付37,534元，及自112年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年9月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元，為有理由，應予准許。

六、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，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，被告另聲請證人楊王秀玲、王英杰、王江桂足作證，以及兩造其餘攻擊防禦方法暨證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰無調查之必要，亦不一一論列。

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、第392條第2項、第91條第3項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 17 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 113 年 2 月 19 日

書記官 李庭君