

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3204號

原告 巫佩容
訴訟代理人 林俊峰律師
吳寶瓏律師
被告 許燕玲

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年1月30
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○○○號十六樓房屋騰空
遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十三年二月一日起至遷讓返還前項房屋之日
止，按月給付原告新臺幣貳萬玖仟肆佰零陸元，及其自各月之翌
月壹日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣捌萬參仟柒佰陸拾肆元由被告負擔，及自本判決
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。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌佰參拾伍萬捌仟伍
佰伍拾陸元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第二項於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以
新臺幣貳萬玖仟肆佰零陸元為原告預供擔保得免為假執行。

減縮之訴訟費用新臺幣玖佰玖拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基
礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，
此參諸民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定自明。查，
本件原告起訴時，原聲明為：「(一)、被告應將門牌號碼新北
市○○區○○路000號16樓房屋騰空遷讓返還予原告。(二)、

01 被告應自民國112年11月1日起至騰空遷讓返還前項房屋之日
02 止，按月給付原告新臺幣（下同）29,406元，及自各月之翌
03 月起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)、被告應給付原
04 告92,624元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
05 按年息5%計算之利息。(四)、原告願供擔保，請准宣告假執
06 行。」，嗣於本院113年1月30日言詞辯論期日，當庭變更訴
07 之聲明為：「(一)、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00
08 0號16樓房屋騰空遷讓返還原告。(二)、被告應自113年2月1
09 日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告29,406
10 元，及自各月之翌月1日起至清償日止，按週年利率百分之
11 5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」等語。經
12 核原告所為訴之變更，揆之前開規定，核無不合，均應予准
13 許。

14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：

16 門牌號碼新北市○○區○○路000號16樓房屋（下稱系爭房
17 屋），係原告所有。兩造於111年9月30日，就系爭房屋簽訂
18 租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年10月1日
19 起至113年9月30日止，每月租金25,000元，每月1日前給
20 付，轉帳繳付：原告所有之花旗銀行0000000000號帳號，押
21 租金50,000元，由被告負擔之每月管理費4,406元。詎料，
22 自112年3月起，被告即未依約按時給付上開租金，至112年9
23 月止，被告遲未支付112年3月、6月、8月、9月之租金。經
24 原告先於112年9月28日，寄送土城學府郵局第000206號存證
25 信函至被告臺北市○○區○○路0段000號11樓之12戶籍地
26 （下稱系爭戶籍址），催告被告於函到後7日內，限期履行
27 給付積欠租金義務，然被告於112年10月2日，由其受僱人即
28 大廈管理員代為收受存證信函後竟置之不理。原告復於112
29 年10月12日，另寄送載有依系爭租約第16條第1項第2款終止
30 系爭租約意思表示之土城學府郵局第000210號存證信函至系
31 爭戶籍址，而系爭租約業經被告於112年10月13日，由其受

僱人即大廈管理員代為收受存證信函後終止，為求慎重起見，原告特再以本起訴狀繕本送達至被告時，同時作為向被告終止系爭租約之意思表示。爰本於租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明求為判決如主文第一、二項所示。

二、被告則以：因原告帳戶由原花旗銀行轉移至「星展銀行」，未能提前得知正確帳號資訊，故無法轉帳繳納租金，至112年12月8日，才於住所信箱中所發現原告所留之字條供銀行訊息後，業已支付欠繳租金；另被告設籍公司，但在居家上班，信件均為批次轉交，故非第一時間收受催繳信件，又於112年8月6日在國三高速公路發生重大車禍，需更換手機並重置聯繫資料，並非置之不理之態度等語置辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、經查，被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自111年10月1日起至113年9月30日止，每月租金25,000元，每月1日前給付，轉帳繳付：原告所有之花旗銀行0000000000號帳號，押租金50,000元，由被告負擔之每月管理費4,406元，被告遲未支付112年3月、6月、8月、9月之租金，原告先於112年9月28日，寄送土城學府郵局第000206號存證信函至系爭戶籍址，催告被告於函到後7日內，限期履行給付積欠租金義務，於112年10月2日由被告受僱人即大廈管理員代為收受存證信函，原告復於112年10月12日，寄送載有依系爭租約第16條第1項第2款終止系爭租約意思表示之土城學府郵局第000210號存證信函至系爭戶籍址，於112年10月13日，由被告受僱人即大廈管理員代為收受存證信函後終止一節，業據提出系爭租約、系爭房屋建物登記第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處112年房屋稅繳款書、被告積欠租金表、原告收取租金之帳戶明細、土城學府郵局第000206號存證信函、回執、土城學府郵局第000210號存證信函、回執、中華郵政網路郵局之國內快捷/掛號/包裹查詢結果、三峽中山郵局第00128號之存證信函、被告之戶籍謄本等件為證，堪信為真實。

01 四、本院之判斷：

02 (一)、原告提前終止系爭租約是否合法？

03 1.按系爭租約第16條第2款約定：「承租人遲付租金之總額經
04 出租人定相當期限催告，仍不為支付，出租人得提前終止租
05 約，且承租人不得要求任何賠償。」、第14條第1款約定：
06 「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相
07 關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手
08 續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登
09 記。」。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月
10 以上時，出租人得收回房屋。承租人租金支付有遲延者，出
11 租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期
12 限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付
13 租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止
14 契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾
15 2個月時，始得終止契約，土地法第100條第3款、民法第440
16 條第1項、第2項定有明文。出租人催告承租人支付欠租，縱
17 未敘明承租人欠租數額，但在承租人應付之租額範圍內，亦
18 難謂不發生催告之效力（最高法院98年度台上字第335號判
19 決參照）。出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履
20 行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停
21 止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則
22 條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之
23 意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁判參照）。又
24 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權
25 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條前
26 段、第767條第1項前段所明定。而租約終止後，出租人除得
27 本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租
28 賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法
29 律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號裁
30 判參照）。

31 2.次按民事訴訟法第136條有關本人之送達，係規定送達人於

向本人為送達時，應在該本人之住居所、事務所、營業所、與本人會晤處所或本人就業處所行之，並應由本人親自收受。倘未能於本人之住居所、事務所或營業所會晤應受送達之本人時，依同法第137條規定，送達人得將文書付與該住居所、事務所或營業所內有辨別事理能力，且非他造當事人之同居人或受僱人。送達人祇須將應送達之文書付與本人，或應受送達處所之同居人或受僱人，即生合法送達效力，該同居人或受僱人，並無受委託、委任或授權之必要（最高法院101年度台抗字第806號民事裁定要旨參照）。又區分所有大廈管理委員會所僱用之管理員，性質上屬於全體住戶之受僱人，與民事訴訟法第137條第1項規定之受僱人相當，倘合於該條要件，將文書付予管理員，即生合法送達之效力（最高法院98年度台抗字第416號裁定）。

3. 查被告迄至112年9月止，已積欠超過2個月租金金額（112年3月、6月、8月、9月），經原告先後於112年9月28日以土城學府郵局第000206號存證信函定期催請給付租金，及於112年10月12日以土城學府郵局第000210號存證信函催請給付租金，如逾期不支付，則同時以該信函終止系爭租約，此時被告欠租額經以押金50,000元抵償後，已達2個月以上，且遲延給付已逾2個月，該存證信函分別於112年10月2日、112年10月13送達被告系爭戶籍址，並由系爭戶籍址潤泰京采大廈警衛室代為收受，有被告之戶籍謄本、土城學府郵局第000206號存證信函、回執、土城學府郵局第000210號存證信函、回執、中華郵政網路郵局之國內快捷/掛號/包裹查詢結果在卷可稽，是依上開見解可知，終止系爭租約之存證信函雖是由受僱人收受，然亦已生合法送達原告本人之效力，則系爭租約已於112年10月13日經原告提前終止在案至明，是原告依據上開約定或規定向被告終止系爭租約，應屬有據。且縱被告於112年12月11日、112年12月12日分別匯款50,000元、50,000元、25,000元清償所欠租金，然因原告已為終止系爭租約之意思表示，兩造間之租賃契約法律關係業經原告合法

01 終止，已如前述，則被告於系爭租約終止後清償積欠租金，
02 並不影響原告終止系爭租約之適法性，被告此部分之抗辯，
03 自不可採。

04 4.兩造間系爭租約業經原告合法終止，被告已無占有系爭房屋
05 之正當權源，而屬無權占有，則原告依民法第455條前段規
06 定，請求被告騰空告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

07 (二)、又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
09 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明
10 文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為
11 社會通常之觀念。且兩造約定系爭房屋之管理費每月4,406
12 元由被告負擔，被告應於每月15日前繳付，亦有系爭租約附
13 卷可考，系爭租約經原告合法終止後，被告無權占有系爭房
14 屋，無法律上之原因而受有相當於租金之利益，該利益依其
15 性質無法返還，原告自得請求被告返還相當於原租金之價
16 額，亦得請求被告返還受有減免給付系爭房屋管理費之不當
17 得利每月4,406，則原告依不當得利之法律關係，請求被告
18 自113年2月1日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給
19 付原告29,406元，及自各月之翌月1日起至清償日止，按週
20 年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

21 五、綜上所述，原告依租賃、系爭租約及不當得利之法律關係之
22 法律關係，請求如主文一、二項，為有理由，應予准許。

23 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部
24 分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款之規定，就原
25 告勝訴部分依職權宣告假執行，併依職權宣告被告得以相當
26 之擔保金額免為假執行。

27 七、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證
28 據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論
29 述，併予敘明。

30 八、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
31 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣

01 告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如
02 預供擔保後，免為假執行。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

04 又起訴後減縮應受判決事項聲明，實質上與訴之一部撤回無
05 異，自應由為減縮之人負擔撤回部分之裁判費（最高法院99
06 年度台抗字第713號民事裁定意旨參照）。原告原請求被告
07 應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付租金、管理費92,624
08 元，附帶請求被告給付租賃契約終止後之不當得利、管理費
09 ，訴訟標的價額為8,451,180元，並已預納第一審裁判費84,
10 754元，嗣於第一審訴訟進行中減縮起訴聲明為將系爭房屋
11 遷讓返還原告，附帶請求被告給付租賃契約終止後之不當得
12 利、管理費，應徵第一審之裁判費為83,764元，而減縮部分
13 之裁判費990元（計算式：84,754元－83,764元＝990元）應
14 由原告自行負擔。是以，扣除減縮部分之第一審裁判費990
15 元，本件之訴訟費用額確定為83,764元，並應由被告負擔。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

17 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

18 法 官 許珮育

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

24 書記官 林宜宣