

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1978號

原告 黃金桂

訴訟代理人 葉重序律師

被告 劉晏青

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於中華民國113年11月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段000號21樓之5房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告如附表編號1、2「應給付金額」欄所示的金額(包含利息)。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告第一、二項得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

根據民事訴訟法第434條，法院判決得引用當事人之書狀，且可以該書狀為判決附件，本件就「原告主張」欄部分，本判決即係依上開規定辦理，合先說明。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：詳見附件所示的民事起訴狀(即本院卷第11-21頁)。
- 二、被告抗辯：兩造間的租約是一個私人訂製的不合法合約，所以租約不成立，應該要另訂一個合法的租賃契約，原告不願意做合法的租約也逃避繳稅，我主張租約不成立，如果租約是成立的，為何在地震後原告對於房子不聞不問，都是我自

01 已花錢修繕、整理的，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項(本院卷第72頁)：

03 (一)、兩造在民國112年10月4日，簽訂租賃契約書，約定由原告將  
04 門牌號碼新北市○○區○○路○段000號21樓之5的房屋(下  
05 稱本件房屋)租給被告，租期為112年10月5日至114年10月4  
06 日，租金約定為每月新臺幣(下同)29,964元(下稱本件租約)  
07 。

08 (二)、本件租約至少在113年6月19日起無效力。

09 四、本院之判斷：

10 (一)、卷內查無被告所指不成立之情事，故本件租約應成立：

11 1、民法第153條第1項規定，當事人互相表示意思一致者，無論  
12 其為明示或默示，契約即為成立。

13 2、本件兩造不爭執渠等於112年10月4日訂立本件租約，而本件  
14 租約之內容就契約之必要之點(例如租金、要租賃的房屋等)  
15 已經清楚、明白，佐以被告自陳：租賃契約書上的簽名是我  
16 簽的等語(本院卷第71-72頁)，故本件應可認雙方就本件租  
17 約的內容之意思表示已經一致，則本件租約即已成立。

18 3、被告雖然抗辯本件租賃契約並不成立，但直至言詞辯論終  
19 結，被告並未提出相關證據來證明其抗辯，本院無從認定被  
20 告之抗辯屬實，故本院無從採納被告抗辯。

21 (二)、本件租約經原告合法終止，故於113年6月19日起向後失效：  
22 本件租約並非自始不成立已認定如前，且被告自陳：我從113  
23 年2月起就沒有再繳納租金等語(本院卷第71頁)，從113年2  
24 月起算至113年6月，被告等於5個月沒有給付租金，縱然扣  
25 掉已經先給付之押租金(2個月)，被告也等於3個月未繳納租  
26 金，故原告於113年6月間以存證信函催告後終止租約乙節，  
27 應認合法有據，佐以兩造也不爭執113年6月19日後本件租約  
28 已無效力，故本院認為原告主張本件終止生效之時點為113  
29 年6月19日，應可採信。

30 (三)、原告請求被告將本件房屋騰空返還予原告，有理由：

31 兩造不爭執渠等在112年10月4日簽訂本件租約，應可認被告

01 占有本件房屋係因為兩造間之租賃契約，又本院已經認定兩  
02 造間之本件租約已經在113年6月19日經原告所終止，則被告  
03 現在已經沒有占有本件房屋的合法權源，原告依照民法第45  
04 5條，請求被告返還租賃物，尚屬有據。

05 (四)、原告請求被告給付尚積欠的租金78,032元，有理由，逾此範  
06 圍，則無理由：

07 1、被告既已自陳從113年2月起就沒有繳納房租，則被告所積欠  
08 之房租即應從113年2月起算至本件租約終止之始日前一日即  
09 113年6月18日。

10 2、113年2月至5月的租金總額為119,856元，另加計113年6月份  
11 的18日租金17,978元(計算式:29,964元x18/30；元以下四捨  
12 五入)，被告積欠的租金總額為137,834元，另扣除被告已經  
13 預繳的2個月押租金(共59,928元)，被告尚積欠原告租金77,  
14 906元。

15 3、基上所述，原告請求被告給付尚欠之租金77,906元，有理  
16 由，逾此範圍則無理由。

17 (五)、原告得請求被告給付律師費用80,000元：

18 1、本件租約雖然已經在113年6月19日終止，但關於終止前所發  
19 生之違約事由及違約條款，仍有其適用。本件被告自陳其自  
20 113年2月起就未繳納租金，故本件應可認原告有需要以正當  
21 之司法手段請求權利之必要，故依據本件租約第12條之規  
22 定，被告既然違約不繳納租金，則原告得向被告請求本次訴  
23 訟之委任律師費用。

24 2、又本件原告之委任律師費用，經查為80,000元，與社會一般  
25 通念所知悉的委任律師費用並無明顯偏離，故原告於本件請  
26 求被告給付本次訴訟之委任律師費用80,000元，為有理由。

27 (六)、原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利29,964元，無  
28 理由：

29 1、本件原告認為本件因被告持續無權占有本件房屋而導致原告  
30 受有相當於租金之損害，故援引最高法院61年台上字地1695  
31 號民事判決之案例，認為原告得於本件請求相當於租金之不

01 當得利。

02 2、然上開最高法院之見解，請求權人係不動產「所有人」，蓋  
03 不動產所有人才會因他人無權占有而使自己的所有權受到壓  
04 抑、排斥，而本件直至言詞辯論終結，原告所主張之事實內  
05 容，均係基於「出租人」之地位，原告自始沒有說過自己是  
06 本件房屋的所有人，也沒有提出任何證據證明自己是本件房  
07 屋的所有人，故本件尚難認原告得比附援引上開最高法院案  
08 例而請求相當於租金之不當得利。

09 五、綜上，原告請求被告將本件房屋遷讓返還；請求被告給付尚  
10 積欠的租金77,906元、委任律師費用80,000元及法定遲延利  
11 息等情，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理  
12 由，應予駁回。

13 六、又本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序為被  
14 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
15 宣告假執行。至於原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴  
16 遭駁回而失所附麗，應併駁回之。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

19 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

20 法 官 沈 易

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○  
23 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後  
24 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  
25 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判  
26 費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

28 書記官 吳婕歆

29 附表：

30

編號	請求項目	應給付金額
1	尚積欠之租金	被告應給付原告新臺幣77,906元，

(續上頁)

01

		及自民國113年7月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
2	委任律師費用	被告應給付原告新臺幣80,000元，及自民國113年7月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。