

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

02 114年度板簡字第181號

03 原 告 劉佳琪
04 訴訟代理人 張育銜律師
05 複代理人 林原弘律師
06 李孟融
07 被 告 蔡金采

08 0000000000000000
09 上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國114年2月26日言
10 詞辯論終結，本院判決如下：

11 主 文

12 被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○巷○○弄○號一樓房屋
13 騰空遷讓返還原告。

14 被告應給付原告新臺幣參萬貳仟元，及自民國一百一十三年八月
15 十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

16 被告應自民國一百一十三年十二月八日起至遷讓返還第一項所示
17 房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟元。

18 訴訟費用由被告負擔。

19 本判決第一項、第二項得假執行，第三項已到期部分得假執行。

20 事實及理由

21 一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴
22 訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯
23 論而為判決，合先敘明。

24 二、原告起訴主張：

25 緣原告為門牌號碼新北市○○區○○路0巷00弄0號1樓房屋
26 （下稱系爭房屋）之所有權人，前於民國112年7月24日與訴
27 外人睿達租賃住宅服務股份有限公司（下稱睿達公司，原名
28 富裕傳承管理顧問股份有限公司），就系爭房屋成立代管服
29 務契約，委由睿達公司代為出租、管理系爭房屋相關事宜。
30 復睿達公司於同日與被告成立系爭房屋租賃契約，約定租賃
31 期間自112年7月24日起至113年8月9日止，每月租金為新臺

01 幣（下同）32,000元，押租金為6萬4,000元，約定每月租金
02 須於當月10日前匯入訴外人睿達公司所屬帳戶（下稱系爭租
03 約）。詎被告自113年5月10日起3個月未依約繳付租金，尚
04 積欠租金96,000元，經扣除押租金64,000元後，尚餘32,000
05 元未清償。嗣系爭租約租賃期限屆滿，經原告拒絕續約而終
06 止，原告未依約騰空返還系爭房屋，係屬無權占有系爭房屋
07 並侵害原告之所有權，使原告喪失占有使用系爭房屋之利
08 益，依法自得請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告於系爭租
09 約屆滿後，仍繼續使用系爭房屋，自113年8月10日起迄今每
10 月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之
11 損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利32,000
12 元。屢經訴外人睿達公司陸續以電話、通訊軟體LINE及存證
13 信函催告被告定期清償並返還系爭房屋，均未蒙置理。為
14 此，爰依民法第440條第1項、第455條前段、第767條、第17
15 9條及系爭租約之法律關係，提起本訴，並聲明請求：(一)被
16 告應將坐落於新北市○○區○○路0巷00弄0號1樓房屋騰空
17 遷讓返還原告。(二)被告應給付原告32,000元，及自113年8月
18 10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應
19 自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第1項房屋之日止，按
20 月給付原告32,000元。(四)願供擔保請准予假執行。

21 三、被告則以：

22 系爭房屋具有牆面龜裂、漏水、漏電之嚴重瑕疵，致原告飼
23 養之貓咪遭漏電電死，兩隻博美犬因房屋濕氣過重而病死。
24 被告曾請求原告修復系爭房屋，惟原告均置之不理，未保持
25 系爭房屋合於約定之使用、收益狀態，並且有危及承租人安
26 全健康之虞，致被告難以居住，原告未符合債之本旨給付合
27 於約定租賃狀態之房屋，為債務不履行，被告自得行使同時
28 履行抗辯權，拒絕給付租金。俟兩造處理好款項後，被告願
29 意配合點交系爭房屋，交還系爭房屋予原告等語置辯。並聲
30 明：原告之訴駁回。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告主張之事實，業據其提出土地登記第一類謄本、房屋代
02 租管委任契約書、房屋租賃契約書、睿達公司與被告間通訊
03 軟體LINE對話紀錄等件為證。被告固不否認有積欠租金未清
04 償及租期屆滿未返還系爭房屋等情，惟否認原告之請求，並
05 以前詞置辯。經查：

06 (二)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
07 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
08 民法第423條定有明文。該所稱合於約定使用、收益之狀
09 態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
10 知，為其認定之標準（最高法院103年度台上字第2122號判
11 決要旨參照）。如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用
12 目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態
13 者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒
14 絕租金之支付（最高法院98年度台上字第222號民事判決意旨
15 參照）。而出租人未盡此項義務時，依民法第441條之反面解
16 釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應
17 得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務（最高法
18 院96年度台上字第1692號民事判決要旨參照）。又按租賃關
19 係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承
20 租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內
21 不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償
22 還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明文。再按
23 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
24 事訴訟法第277條前段定有明文。經查，被告固辯稱原告未
25 履行修繕義務，且系爭房屋有牆面龜裂、漏水、漏電等情未
26 合於系爭租約約定使用收益之狀態，不符債之本旨，其拒絕
27 給付房租云云，然被告上開主張，僅提出存證信函為證，未
28 提出其他可得認定系爭房屋有被告上開所述情狀之證據舉證
29 以實其說，被告空言辯稱其行使同時履行抗辯權對抗原告，
30 據此拒絕給付全部租金，委無可採。

31 (三)次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收

01 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租
02 金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
03 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
04 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
05 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
06 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
07 約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第421
08 條第1項、第439條前段、第440條第1、2項、第455條分別定
09 有明文。經查，系爭租約已於113年8月9日屆滿，此有系爭
10 租約附卷可稽，則系爭租約已於113年8月9日終止，被告自1
11 13年8月10日起乃無權占有系爭房屋，原告依民法第455條規
12 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。又被告自113
13 年5月10日起3個月未依約給付租金，尚積欠租金96,000元未
14 清償，揆諸上開說明，被告既為承租人，自有依約給付租金
15 之義務，經抵銷被告已給付之兩個月押租金64,000元後，原
16 告據此請求被告給付積欠之租金32,000元及自113年8月10日
17 起按年息5%計算之利息，亦屬有據。

18 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
19 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
20 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
21 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
22 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
23 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
24 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
25 號判例意旨參照）。經查，系爭租約既已終止，被告迄今仍
26 占有系爭房屋，原告當受有相當於租金之損害，則依前開說
27 明，被告自獲取相當於租金之利益，是原告自得依民法第17
28 9條規定請求被告應返還相當於租金之不當得利。查系爭房
29 屋每月租金為32,000元，被告每月獲得相當於租金之不當得
30 利應以上開金額32,000元計算。是原告請求被告自起訴狀繕
31 本送達翌日起即113年12月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之

01 日止，按月給付相當於租金之不當得利32,000元，洵屬有
02 據。

03 五、從而，原告依民法第440條第1項、第455條前段、第767條、
04 第179條及系爭租約之法律關係，求為判決如主文第一至三
05 項所示，均有理由，均應予准許。

06 六、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證
07 據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論
08 述，併予敘明。

09 七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
10 告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使
11 法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。

12 八、據上論結：原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2
13 項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款，判
14 決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

16 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

17 法 官 呂安樂

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

23 書記官 魏賜琪