

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第688號

原告 吳淑娟

訴訟代理人 周淑瑜

被告 陳至美

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月24日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○○區○○○路00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）229,194元，並自民國114年1月6日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付35,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之83，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告簽訂新竹市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）之租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自民國113年2月20日起至116年3月19日止，租金每月新臺幣（下同）35,000元，押租保證金為70,000元，租金應於每月20日前支付。然被告於給付113年3月份租金後，即未再支付任何租金，迄於113年7月份時，已積欠4個月租金，原告遂於113年7月23日以存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告

01 於函到5日內清償所欠租金，逾期即終止租約，系爭存證信
02 函於113年7月26日送達被告戶籍址，然被告仍未為任何回
03 應，是系爭租約已於113年8月1日終止。是被告至113年7月3
04 1日止，共積欠租金119,000元【計算式：35,000×3+35,000×
05 12/30=119,000】，並應自113年8月1日起，按月給付相當
06 於租金之不當得利每月35,000元。爰依兩造系爭租約、租賃
07 物返還請求權、民法第179條規定，為本件請求，並聲明：
08 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告
09 119,000元，並自113年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日
10 止，按月給付35,000元。(三)願供擔保請為假執行之宣告。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀為任何聲明或陳
12 述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、系爭存證信函、系
15 爭存證信函送達回證、系爭房屋稅籍資料等為證，被告經合
16 法通知，既未到庭，亦未提出書狀為何陳述及主張以供本院
17 斟酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原
18 告之主張為真實。

19 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
20 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按承
21 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
22 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
23 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
24 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
25 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。又
26 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，
27 出租人得收回房屋。此觀民法第440條第1項、第2項、土地
28 法第100條第3款規定甚明。該條款所謂因承租人積欠租金之
29 事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於支付租
30 金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限
31 內不為支付者，始得終止租賃契約。又上開關於擔保金抵償

01 租金之規定，係法律上為保護經濟上之弱者即承租人而設，
02 以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租
03 人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規
04 定。再土地法為民法之特別法，就積欠租金額是否已達2個
05 月以上之認定，自應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要
06 件，而不適用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得
07 終止之規定。

08 (三)查原告雖主張被告於113年7月26日寄發系爭存證信函時，已
09 積欠4個月之租金等語，然於扣除被告已繳納之押租金70,00
10 0元後，迄至催告期滿之113年7月31日，被告積欠租金並未
11 逾2個月以上【計算式： $35,000 \times 3 + 35,000 \times 12/30 = 119,00$
12 0 ； $119,000 - 70,000 = 49,000$ ，未逾2個月租金總額70,00
13 0 】，故原告雖以系爭存證信函催告並終止系爭租約，依前
14 開說明，尚不生合法終止之效力。惟原告之起訴狀繕本係於
15 114年1月6日送達至被告戶籍地並生送達效力，有本院送達
16 證書在卷可稽（見本院卷第91頁），斯時被告積欠租金扣除
17 押租金後已逾2個月以上，原告起訴係主張被告積欠租金未
18 繳，並請求被告返還系爭房屋，可見原告起訴亦有催告被告
19 繳納，若被告並未繳納則以起訴狀繕本送達為終止系爭租約
20 之意思，是系爭租約於114年1月6日已生終止效力，應可認
21 定。則原告依民法第455條前段規定，請求被告將系爭房屋
22 騰空遷讓返還予原告，即屬有據。

23 (四)原告得請求被告支付所積欠之租金229,194元：

24 查兩造系爭租約約定租金為每月35,000元，因被告積欠多期
25 租金未給付，經原告終止系爭租約，系爭租約於114年1月6
26 日起終止，是原告得請求被告支付113年4月起至114年1月5
27 日止共計8個月又17日尚未給付之租金299,194元【計算式：
28 $35,000 \times 8 + 35,000 \times 17/31 = 299,194$ （元以下四捨五入）】，
29 於扣除2個月押租金後，原告自得依照租賃契約關係請求被
30 告給付積欠之租金共計229,194元【計算式： $299,194 - 70,00$
31 $0 = 229,194$ 】。

01 (五)又無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地房
03 屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系
04 爭租約業於114年1月6日終止，已如前述，惟被告於租賃契
05 約關係消滅後，仍未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬無
06 法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，並致原告受有
07 損害。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告自114
08 年1月6日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付相當於租金之
09 不當得利35,000元，核屬有據。

10 四、綜上所述，原告依租賃契約、租賃物返還請求權及不當得利
11 之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並應
12 給付原告229,194元，及自114年1月6日起至遷讓返還上開房
13 屋之日止，按月給付35,000元，為有理由，應予准許；逾此
14 範圍之請求則屬無據，應予駁回。

15 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
16 為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規
17 定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。至原告敗訴部
18 分，併駁回此部分原告假執行之聲請。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
21 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
26 書記官 范欣蘋