

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1095號

原告 七星多元教育股份有限公司（原名：寶姆音樂有限公司）

法定代理人 夏立廉

訴訟代理人 林信宏

被告 張怡恩

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○路○○○○○號房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）壹佰參拾貳萬元，及自民國（下同）一一四年十二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項於原告供擔保柒拾玖萬參仟元後，得假執行。但被告如以貳佰參拾柒萬玖仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明：(1)被告應將坐落新竹縣○○市○○○路0000號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付租金192萬元及自114年6月18日起至遷讓之日止按月賠償60,000元。(2)訴訟費用由被告負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執行。嗣因原告誤算請求之金額，變更

01 聲明為：(1)被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告。(2)  
02 被告應給付原告156萬元，及自114年12月12日起至清償日  
03 止，按年息5%計算之利息。(3)被告應自115年1月5日起至返  
04 還第一項所示之房屋之日止，按月給付原告6萬元。(4)訴訟  
05 費用由被告負擔。(5)願供擔保請准宣告為假執行（卷第52  
06 頁）。核與前引規定無違，應予准許。

07 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
08 第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判  
09 決。

## 10 貳、實體事項

### 11 一、原告起訴主張：

12 (一)、兩造於111年8月31日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租  
13 約），由被告向原告承租原告所有之系爭房屋，並約定租賃  
14 期間自111年9月1日起至116年12月31日止，被告應於每月5  
15 日前給付月租金6萬元，又考量111年9月及10月為被告店面  
16 裝修期，故兩造特約上開期間被告免付租金，原告並向被告  
17 收取2個月之押租金12萬元。詎被告僅斷斷續續給付原告如  
18 【附表】所示之租金共60萬元，原告因而於114年4月18日以  
19 竹北嘉豐郵局135號存證信函催告被告應於函到5日內給付積  
20 欠之租金，惟被告並未給付，原告遂於114年6月12日再以竹  
21 北嘉豐郵局214號存證信函終止系爭租約，有上開存證信函  
22 為證（卷第27-33頁），是以被告於系爭租約於114年6月18  
23 日終止後，應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

24 (二)、截至114年12月31日止，被告尚積欠原告如【附表】所示之  
25 租金168萬元，扣除押租金12萬元，被告尚須給付原告156萬  
26 元之租金。並應自115年1月5日起至返還系爭房屋之日止，  
27 按月給付原告相當於租金之不當得利6萬元。

28 (三)、爰依系爭租約、民法第179條、第455條、第767條第1項前段  
29 提起本件訴訟，並聲明：如程序事項一、變更後聲明所示。

30 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
31 何聲明或陳述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)、原告為系爭房屋所有權人；兩造於111年8月31日簽訂系爭租  
03 約，租賃期間自111年9月1日起至116年12月31日止，被告應  
04 於每月5日前給付月租金6萬元；兩造特約被告免給付111年9  
05 月、10月份之租金；原告已向被告收取2個月之押租金12萬  
06 元；被告僅給付如【附表】所示之租金；原告分別於114年4  
07 月18日、114年6月12日以上開存證信函催告被告給付租金、  
08 終止系爭租約等情，有房屋稅繳納證明書、系爭租約、上開  
09 存證信函、原告提出之租金收付明細可憑（卷第13-33、45-  
10 46頁），而被告經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀答  
11 辯，以供本院斟酌，故此部分事實應堪先予認定。

12 (二)、「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
13 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
14 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之  
15 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
16 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契  
17 約。」「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」「所  
18 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民  
19 法第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段  
20 分有明文。經查：

21 1.被告僅繳納【附表】編號3-10、20-21所示月份之租金已經  
22 認定如前，則扣除2個月之押租金後，被告在原告發存證信  
23 函催告其繳納租金及終止系爭租約時，已遲延給付租金總額  
24 逾2個月以上，是以原告於114年6月12日以竹北嘉豐郵局214  
25 號存證信函終止系爭租約合法。又原告固未提出上開214號  
26 存證信函之回執，然參以國內普通郵件（含掛號）郵局之送  
27 達期間約為2至3日，有國內普通函件郵遞時效表為證（卷第  
28 57頁），則上開214號存證信函最遲應於114年6月15日可送  
29 達被告，是以原告以較有利被告之114年6月18日為系爭租約  
30 終止日，並無不可。從而，系爭租約已於114年6月18日終  
31 止。

01 2.系爭租約既已終止，則原告依民法第455條前段、第767條第  
02 1項前段，請求被告騰空返還系爭房屋，為有理由。

03 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
04 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，  
05 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權  
06 占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當  
07 於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參  
08 照）。又。經查：

09 1.被告在系爭租約於114年6月18日終止前，有給付租金之義  
10 務。而自114年6月19日起，因就系爭房屋已無合法占有權  
11 源，其繼續占用系爭房屋致原告受有無法使用、收益系爭房  
12 屋之損害，原告自得依民法第179條前段，請求被告給付相  
13 當於租金之不當得利。又原告於言詞辯論時陳稱：被告自11  
14 4年8月開始就完全沒有使用系爭房屋，水電也已經停掉，人  
15 去樓空等語（卷第52頁），足見被告自114年9月1日後即未  
16 繼續占用系爭房屋，未獲得使用利益，是以原告僅得請求被  
17 告給付自114年6月19日起至114年8月31日止相當於租金之不  
18 當得利。從而，原告得請求被告給付之範圍為114年6月18日  
19 前之積欠租金及自114年6月19日起至114年8月31日止相當於  
20 租金之不當得利，共計132萬元（計算式：168萬元-押租金1  
21 2萬元-114年9月至12月之24萬元=132萬元）。

22 2.原告復於114年12月11日最後言詞辯論期日口頭變更其聲明  
23 如程序事項一、所示，被告無正當事由不到庭，原告以較有  
24 利於被告之方式僅請求自114年12月12日起算法定遲延利  
25 息，自無不可。

26 (四)、綜上，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段，請求  
27 被告騰空返還系爭房屋；並依系爭租約及民法第179條前  
28 段，請求被告給付132萬元，及自114年12月12日起至清償日  
29 止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。逾此範  
30 圍，則為無理由，應予駁回。

31 四、原告勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰

01 酌定相當之擔保金額准許之。另依民事訴訟法第392條第2  
02 項，職權為被告酌定相當之擔保後，併宣告得免為假執行。  
03 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁  
04 回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
06 決結果不生影響，爰不一一論列。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

09 民事第一庭 法官 陳麗芬

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

14 書記官 涂庭姍

15 【附表】

16

編號	日期	已付金額	未付金額
1	111年9月	0元	0元
2	111年10月	0元	0元
3	111年11月	60,000元	0元
4	111年12月	60,000元	0元
5	112年1月	60,000元	0元
6	112年2月	60,000元	0元
7	112年3月	60,000元	0元
8	112年4月	60,000元	0元
9	112年5月	60,000元	0元
10	112年6月	60,000元	0元
11	112年7月	0元	60,000元
12	112年8月	0元	60,000元

(續上頁)

01

13	112年9月	0元	60,000元
14	112年10月	0元	60,000元
15	112年11月	0元	60,000元
16	112年12月	0元	60,000元
17	113年1月	0元	60,000元
18	113年2月	0元	60,000元
19	113年3月	0元	60,000元
20	113年4月	60,000元	0元
21	113年5月	60,000元	0元
22	113年6月	0元	60,000元
23	113年7月	0元	60,000元
24	113年8月	0元	60,000元
25	113年9月	0元	60,000元
26	113年10月	0元	60,000元
27	113年11月	0元	60,000元
28	113年12月	0元	60,000元
29	114年1月	0元	60,000元
30	114年2月	0元	60,000元
31	114年3月	0元	60,000元
32	114年4月	0元	60,000元
33	114年5月	0元	60,000元
34	114年6月	0元	60,000元
35	114年7月	0元	60,000元
36	114年8月	0元	60,000元
37	114年9月	0元	60,000元
38	114年10月	0元	60,000元

(續上頁)

01

39	114年11月	0元	60,000元
40	114年12月	0元	60,000元
	共計	600,000元	1,680,000元