

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第509號

原告 春城汽車旅館股份有限公司

法定代理人 曾瓊姬

被告 陳雅娟

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月26日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○路○○○號春城汽車旅館五○九房號房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣玖萬陸仟元，及自民國一一四年七月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一四年八月一日起至遷讓返還前開第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟陸佰元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣參萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於原告就已到期部分，按期分別以每日新臺幣伍佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按期分別以每日新臺幣壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告經營汽車旅館，被告自民國（下同）111年7
02 月10日起向原告長期租用坐落於新竹縣○○鄉○○路000號
03 春城汽車旅館509房號房屋（下稱系爭房屋），約定以匯款
04 方式給付每日住宿費用新臺幣（下同）1,600元，兩造間並
05 無簽立書面租賃契約，亦無約定租賃期間。詎料，被告自11
06 3年10月間即未再返回系爭房屋，惟其私人物品及汽車仍放
07 置系爭房屋，並繼續給付租金至114年1月19日止，自114年1
08 月20日起即未再給付租金，是被告已積欠原告自114年1月22
09 日起算60日共計96,000元之房租，原告乃以本件民事起訴狀
10 繕本之送達作為催告被告給付前開積欠租金之意思表示，並
11 以本件114年7月24日言詞辯論筆錄繕本送達被告之日作為終
12 止租約之意思表示，兩造間租賃關係既已終止，爰依民法第
13 767條第1項前段之規定請求被告返還系爭房屋，並依民法第
14 179條前段、第439條及消費者保護法第17條第5項及個別旅
15 客訂房定型化契約應記載及不得記載事項第3點規定，依選
16 擇合併之法律關係，請求被告給付積欠租金及於終止租約後
17 相當於租金之不當得利。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷
18 讓返還予原告。（二）被告應給付原告96,000元及自起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。（三）被告應
20 自114年3月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止按日給付原告
21 1,600元。（四）第二、三項請求，原告願供擔保請准宣告假
22 執行。

23 二、被告已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到
24 場，亦未提出任何書狀作任何聲明或陳述。

25 三、本院之判斷：

26 （一）原告主張之事實，業據提出經濟部函、被告租金轉帳記錄
27 表、被告汽車停放照片為證（見本院卷第21至29頁），核與
28 原告所述相符。而被告經合法通知未曾到場爭執，亦未提出
29 任何有利於己之聲明、陳述或證據以供本院審酌，本院依調
30 查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真
31 實。又查，兩造就系爭房屋未約定租賃期間，係按日計租

01 (即每日1,600元)，原告到庭亦稱：兩造沒有簽立書面之
02 租賃契約，係以住宿牌價計算，並給予被告優惠等語（見本
03 院卷第47頁），則兩造就系爭房屋之租賃契約應定性為不定
04 定期租賃契約，亦堪認定。

05 (二)次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：承租人積欠
06 租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時；承租人租金支
07 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，
08 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物
09 為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前
10 項之規定，終止契約，承租人於租賃關係終止後，應返還租
11 賃物；土地法第100條第3款、民法第440條第1項、第2項前
12 段、第455條前段分別定有明文。又按不定期之房屋租賃，
13 承租人積欠租金除擔保金抵償外達2個月以上時，依土地法
14 第100條第3款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂
15 因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1
16 項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支
17 付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在
18 租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在
19 （最高法院42年台上字第1186號判例意旨可資參照）。查本
20 件兩造間成立不定期限之租賃契約，已如前述，原告主張被
21 告自114年1月19日起即未依約給付租金，則被告自114年1月
22 22日起算60日之租金為96,000元（計算式：1,600元×60=96,
23 000元），已積欠租金達2個月以上之事實為可採。又原告為
24 系爭租賃契約之出租人，承租人即被告自114年1月19日後即
25 未繳納租金，經原告以本件起訴狀繕本送達被告，催告其限
26 期給付積欠租金未果，嗣以本院114年7月24日言詞辯論筆錄
27 繕本送達為終止兩造間不定期限租賃關係之意思表示，且上
28 開筆錄繕本業於114年7月31日合法送達被告，此有本院送達
29 證書在卷為憑（見本院卷第53頁），被告仍未履行租賃契約
30 義務，則本件不定期租賃契約於114年7月31日終止，堪以認
31 定。又查，被告於114年1月22日起算60日期間，總計應給付

01 之租金數額為96,000元，其積欠租金數額顯已逾2個月之租
02 金數額，兩造租賃契約既經前述已合法終止，則原告請求被
03 告遷讓返還系爭房屋，及請求租賃契約終止前未繳付之租金
04 96,000元，為有理由，應予准許。

05 (三)再按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
06 其利益，民法第179條前段亦有明文。本件租賃關係終止
07 後，被告繼續占用系爭房屋，獲有相當於租金之利益，原告
08 因而受有不能使用收益之損害，兩造既已約定系爭房屋之使
09 用利益為每日1,600元，而系爭租約於114年7月31日已為終
10 止，則原告自得請求被告給付自租約終止後之翌日即114年8
11 月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,600元
12 相當於租金之不當得利。逾此部分之請求自屬無據，不應准
13 許。

14 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
19 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
20 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
21 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
22 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、
23 第203條亦有明文。本件原告就請求被告給付積欠租金96,00
24 0元之債權部分，核屬無確定期限之給付，應自被告受催告
25 時起，始負遲延責任。從而，原告併請求自民事起訴狀繕本
26 送達被告之翌日即114年7月1日起（見本院卷第43頁），至
27 清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許。

28 四、綜上所述，原告依租賃契約法律關係、民法第767條第1項及
29 同法第179條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；及請求
30 被告給付原告96,000元，及自114年7月1日起至清償日止，
31 按年息5%計算之利息；並自114年8月1日起至騰空返還系爭

01 房屋之日止，按日給付原告1,600元，為有理由，均應予准
02 許。至逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又原告雖另
03 主張擇一以消費者保護法第17條第5項及個別旅客訂房定型
04 化契約應記載及不得記載事項第3點之規定請求被告給付積
05 欠租金及相當於租金之不當得利，而為選擇合併，然原告所
06 援引之上開規定並非請求權基礎，就本院前述駁回部分，縱
07 依前揭規定，亦無從為其有利之認定，本院自無庸再予審
08 酌，附此敘明。

09 五、原告陳明就主文第二、三項，願供擔保請准宣告假執行，就
10 原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額宣告
11 之。併依同法第392條第2項規定，依職權為被告得供擔保免
12 為假執行之宣告。至於原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，
13 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
16 民事第一庭法 官 楊明箴

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
21 書記官 郭家慧