

臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度重簡字第1894號

原告 陳蕙鈴

訴訟代理人 黃勢峰

被告 陳益勝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月22日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋全部遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟元。
- 三、被告應自民國一一三年八月十三日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達證書見本院卷第59至61頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國110年10月25日向伊承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）2萬5,000元，押租金5萬元，租期自110年10月25日起至113年10月24日止。詎被告竟未給付伊112年6月及113年3月起至113年7月止之租金，已達2個月以上，經伊以113年6

01 月17日林口中正路郵局存證號碼000228號存證信函（下稱系
02 爭存證信函）催繳租金，未獲置理，經以押金扣抵後，被告
03 尚積欠伊上開租金，復以本件起訴狀繕本為終止系爭租約之
04 意思表示，被告自應將系爭房屋遷讓返還予伊。且系爭租約
05 終止後，被告自113年8月13日起至遷讓返還系爭房屋之日
06 止，仍繼續無權占用系爭房屋而受有每月2萬5,000元之不當
07 得利等情。爰依系爭租約第3條約定、民法第439條、455
08 條、第179條規定，求為命被告應將系爭房屋全部遷讓返還
09 予伊，以及被告應給付租金7萬5,000元，並自113年8月13日
10 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當
11 得利2萬5,000元之判決。願供擔保請准宣告假執行。

12 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
13 陳述。

14 四、得心證之理由：

15 (一)原告主張之前開事實，業據提出系爭租約、系爭存證信
16 函、天然氣繳費通知單、電費繳費通知單、水費繳費通知
17 單、郵局存簿明細為證（見本院卷第13至37頁）。又被告
18 經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀予以爭
19 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項
20 規定，視同自認。是原告前開主張之事實，自堪信為真
21 實。

22 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
23 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
24 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
25 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租
26 賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2
27 項前段、第455條前段分別定有明文。查，被告積欠原告1
28 12年6月及113年3月起至113年7月止之租金，已達2個月以
29 上，原告以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意
30 思表示，經本院於113年8月2日寄存送達予被告住居所之
31 派出所（送達證書見本院卷第45至47頁），於113年8月12

01 日發生送達之效力，自可認原告已合法終止系爭租約。則
02 系爭租約既經原告合法終止，原告依民法第455條前段規
03 定，請求被告將系爭房屋全部遷讓返還其，自屬有據。

04 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
05 定有明文。又系爭租約第3條約定：「每月租金新台幣貳
06 萬伍仟元……」。查，被告積欠原告112年6月份租金2萬
07 5,000元及113年3月至7月份之租金共計12萬5,000元，扣
08 除被告已繳付之押租金5萬元後，尚積欠原告租金10萬
09 元，則原告依系爭租約第3條規定，請求被告應給付其中
10 部分租金7萬5,000元，即屬有據。

11 (四)又按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金
12 之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益
13 本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106
14 年度台上字第461號判決意旨參照）。查，被告自113年8
15 月13日起已無占用系爭房屋之合法權源，受有相當於租金
16 之利益，致原告受有損害，被告應返還之不當得利等同於
17 應賠償原告所受每月租金之損害。是原告依民法第179條
18 規定，請求被告應自113年8月13日起至遷讓返還系爭房屋
19 之日止，按月給付其相當於租金之不當得利2萬5,000元，
20 亦屬有據。

21 五、綜上所述，原告依系爭契約第3條約定、民法第439條前段、
22 第455條前段、第179條規定，請求被告應將系爭房屋全部遷
23 讓返還予其，以及被告應給付其7萬5,000元，並自113年8月
24 13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付其2萬5,000
25 元，為有理由，應予准許。又本件原告勝訴部分係依民事訴
26 訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
27 決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
28 假執行，另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規
29 定，依職權宣告被告如分別以主文第五、六、七項所示金額
30 為原告預供擔保，得免為假執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論
02 駁，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

05 臺灣新北地方法院三重簡易庭

06 法 官 趙伯雄

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

13 書記官 王春森