

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

115年度重簡字第26號

原告 東駿建設企業股份有限公司

法定代理人 陳汾蘭

訴訟代理人 施慶堂

許紘瑋

被告 蔡慧蘭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號228室房間騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣55,312元。

被告應自民國115年6月24日起至遷讓返還第一項所示房間之日止，按月給付原告新臺幣11,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行；本判決第三項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

01 一、原告主張：被告於民國112年8月22日向原告承租新北市○○
02 區○○路00巷00弄00號228室房間(下稱系爭房間)，約定租
03 期自112年8月22日起至113年8月21日止，每月租金為新臺幣
04 (下同)11,000元，應於每月22日前繳交。嗣租期屆至，雙方
05 雖未重新簽訂新租約，然被告繼續使用系爭房間，原告亦繼
06 續收取租金。詎被告自113年10月22日起即未約繳交租金，
07 迄至114年6月21日止，已積欠租金達2個月以上，累積金額
08 共計77,312元，扣除押租金22,000元後，仍積欠原告55,312
09 元，經原告以通訊軟體催告被告繳納租金，被告仍置之不
10 理，再寄發存證信函作為終止租約之意思表示，則兩造間之
11 租賃關係已終止，被告應返還系爭房間並支付積欠之租金，
12 又被告迄未返還系爭房間，妨害原告之使用收益權利，被告
13 應自租約終止後之翌日即114年8月22日起至遷讓返還系爭房
14 間日止，按月給付相當於租金之不當得利。為此，爰依租賃
15 及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
16 告應將系爭房間騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告5
17 5,312元。(三)被告應自114年8月22日起至遷讓返還系爭房間
18 之日止，按月給付原告11,000元。

19 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
20 述。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張被告於112年8月22日向其承租系爭房間，約定租期
23 自112年8月22日起至113年8月21日止，租金為11,000元，應
24 於每月22日前繳交。嗣租期屆至，兩造固未重新簽訂新租
25 約，然被告繼續使用系爭房間，原告亦繼續收取租金。又被
26 告欠繳自113年10月22日起至114年6月21日止期間之租金，
27 共計77,312元，於扣除押租金22,000元後，仍有55,312元之
28 租金未繳納，且被告迄今仍未返還系爭房間等情，業據提出
29 兩造間通訊軟體LINE對話紀錄截圖、臺北華江橋郵局第116
30 號存證信函、房屋租賃契約書、建物登記第一類謄本等件為
31 證，本院依證據調查之結果，堪信原告此部分主張為真實。

01 (二)請求給付租金部分：

02 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
03 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
04 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450
05 條第1項、第451條分別定有明文。又民法第451條有關租賃
06 契約擬制更新之規定，係以租賃期間屆滿後，承租人仍為租
07 賃物之使用收益，而出租人不即為表示反對之意思為要件。
08 該契約之更新，僅發生期限變更之效果，其餘內容(如租金
09 及其他條件)並未隨同變更（最高法院93年度台上字第2158
10 號判決意旨參照）。次按租金每個月11,000元。租金應於每
11 月22日以前繳納，每次應繳納1個月份，為兩造所簽訂之房
12 屋租賃契約書第3、4條所明文約定。再按押租金之主要目的
13 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
14 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
15 然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之
16 問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查
17 兩造就系爭房間成立之租賃契約，於113年8月21日租期屆
18 滿，嗣兩造雖未重新簽訂租賃契約，惟之後被告繼續使用系
19 爭房間，原告未為反對表示，而繼續收取租金等情，已如前
20 述，是依民法第451條規定，兩造視為以不定期限繼續原本
21 之租賃契約，而被告欠繳113年10月22日起至114年6月21日
22 止期間之租金共77,312元，扣除押租金22,000元後，被告仍
23 有55,312元之租金未給付等情，亦經本院認定如前，則原告
24 依兩造間之租賃關係，請求被告給付欠繳之租金55,312元，
25 自屬有據。

26 (三)請求返還系爭房間部分：

- 27 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
28 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
29 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
30 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
31 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。

又承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋。此觀民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款規定甚明。該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約（最高法院42年台上字第1186號判決意旨參照）。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，亦為民法第455條前段所明定。查被告欠繳之租金達55,312元，已超過2個月租金額，而原告於起訴前已定期限催告被告繳納，有原告提出之通訊軟體對話紀錄可憑，則原告依前開規定，自得終止兩造間之租賃關係。

2.按民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」，乃採達到主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意思表示，表意人無從依書面之交付逕使相對人了解其意思表示，尚須經由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，相對人之閱讀行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由相對人為之，如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示不生效力，將使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之平。因此，書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀念可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對人發生效力（最高法院109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。是書面所為之意思表示，如未進入相對人之實力支配範圍，而處於依一般社會觀念可期待相對人了解之狀態，則該意思表示自無法對相對人發生效力。查原告主張其以寄發臺北華江橋郵局第116號存證信函，對被告為終止租約之意思表示，並於送達時發生終止租約之效力等語，固據提出前開存證信函、招領逾期退回之信封為憑，然依原告提出之招領逾期退回之信封所示，可

見前開存證信函係於114年8月19日、20日送達系爭房間及原告另一新北市新莊區中誠街居所址，而被告自114年7月22日起，即因另案刑事案件入監服刑，迄115年4月18日始執行完畢出監，此有被告之在監在押簡列表在卷可稽，足見原告寄發之存證信函送達系爭房間及被告另一居址時，因被告當時在監服刑，人身自由遭剝奪，則原告所為終止租約之意思表示，並未進入被告之實力支配範圍，即非處於依一般社會觀念可期待被告了解之狀態，故原告寄發前開存開信函，尚未合法終止兩造間之租賃關係。惟原告提起本件遷讓房屋房屋訴訟，亦含有終止租約之意思，此據原告陳明在卷，而本件起訴狀已於115年6月23日合法送達被告，有本院公示送達公告暨證書在卷可憑（本院卷第121頁至第125頁），堪認兩造間之租賃關係已於115年6月23日終止，又原告迄未返還系爭房間而繼續占用，已如前述，是原告依民法第455條前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房間，亦屬有據。

(四)請求返還不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查兩造間之租賃關係業於115年6月23日合法終止，且被告至今仍未返還系爭房間等情，業經本院認定如前，是被告於租賃關係終止後仍占有使用系爭房間，已屬於無正當權源之無權占有，致原告無法使用收益，依前開規定及說明，被告獲有相當於租金之不當得利。是原告主張被告應自115年6月24日起至遷讓系爭房間之日止，按月給付原告11,000元，即屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依兩造間之租賃關係以及民法第455條前段、第179條之規定，請求被告如主文第1、2、3項所示給付，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判

01 決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執
02 行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

07 臺灣新北地方法院三重簡易庭

08 法 官 郭鍵融

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
12 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

14 書記官 林語涵