臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第663號

原　　告　寶路開發建設股份有限公司

法定代理人　趙子超

訴訟代理人　林銶豪律師

被　　告　王雪芳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將新北市○○區○○○段○○○○○○○號建物（門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○號十一樓）及同段一三一九二建號建物中編號一四三八號停車位騰空返還予原告，並應自民國一百一十一年九月三十日起至遷讓返還上開房屋及停車位之日止，按月給付原告新臺幣貳萬壹仟元。

訴訟費用新臺幣陸萬陸仟柒佰參拾陸元，由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰貳拾壹萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸佰陸拾參萬貳仟參佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。原告起訴原聲明：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號11樓房屋及地下室第3層編號1438號停車位騰空返還予原告，並應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）21,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第10頁）。嗣原告更正聲明，不再請求自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，並將按月給付21,000元之計算始日

更改為民國111年9月30日、迄日則更改為至被告返還上開房屋及停車位之日止，此核屬應受判決事項聲明之擴張及減縮，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。另原告將請求被告遷讓返還之標的，以建號特定為新北市○○區○○○段00000○號建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段00號11樓）及同段13192建號建物中編號1438號停車位（下分別稱系爭房屋、系爭停車位），此核屬事實上陳述之補充，於法並無不合。

二、本件被告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、實體部分

一、原告主張：原告將所有系爭房屋及系爭停車位併同出租予被告，於110年10月3日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）約定：租期自110年10月7日起至112年10月6日止，租金每月21,000元，被告應按月於每月7日前繳交租金。並於系爭租約第9條約定：被告遲付租金之總額達2個月之租額，經原告定相當期限催告，仍不為支付者，原告得終止租約。然被告於111年1月欠繳部分租金，自同年2月起未再繳納租金，積欠租金總額扣除押租金後，仍遠逾2個月租額。原告先於111年9月14日以內湖郵局存證號碼000664號存證信函催告被告於5日內繳納遲付之租金，惟未獲置理，原告遂於111年9月26日以內湖郵局存證號碼000447號存證信函終止系爭租約。被告於系爭契約終止後，無權占用系爭房屋及停車位至今，除妨害原告之所有權外，又無法律上原因，受有相當於租金之利益，致原告受有損害。爰依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭房屋及停車位，併依同法第179條規定，請求被告返還不當得利等語，並聲明：被告應將系爭房屋及系爭停車位騰空返還予原告，並應自111年9月30日起至遷讓返還系爭房屋及停車位之日止，按月給付原告21,000元；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做何聲明或陳

述。

三、得心證之理由

㈠原告與被告簽訂系爭租約，將其所有系爭房屋及系爭停車位併同出租予被告，被告自111年1月欠繳當月21,000元租金中之17,000元，自同年2月起即未再繳納租金等情，業經原告提出系爭租約、餘屋租金欠繳狀況表、系爭房屋建物登記第二類謄本（見本院卷第18至28頁）、系爭停車位建物所有權狀（見本院卷第120至122頁）為證，且被告在本院審理中，已於相當時期受合法通知（見本院卷第54至55頁、第88至89頁、第196至198頁送達證書），均未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，應視同自認。

㈡「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。」民法第440條第1項、第2項規定甚明。另按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。」土地法第100條第3款亦有明文，此係民法租賃條款之特別法，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院102年度台上字第833號判決意旨參照）。再按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院民事大法庭109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。另依系爭租約第4條第1項約定，系爭租約押金為42,000元（見本院卷第22頁），此屬土地法第100條第3款所定擔

保金之性質，應於扣除該等擔保金後，被告欠租仍逾租金額2個月以上時，原告方可催告被告繳租並於被告未繳時終止租約。被告於111年1月起即有部分租金欠繳，自同年2月起即未再繳租，已如前述。原告於同年9月14日被告欠繳租金扣除擔保金已逾2月之租金額後，以內湖郵局存證號碼000664號存證信函催告被告於5日內繳納遲付之租金，該信函於同年月16日因被告不在向被告為招領通知，並於同年19日到達郵局支局招領，有該存證信函、掛號回執及掛號郵件流程查詢結果可參（見本院卷第168至178頁），則於同年月16日向被告為招領通知時，已生催告之效力，被告自應於同年月21日前繳清欠繳之租金。嗣原告再於催告期滿後之同年月26日，以內湖郵局存證號碼000701號存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，該等存證信函因被告不在，而於同年月28日向被告為招領通知，並於同年月29日到達郵局支局招領等情，有該存證信函、掛號回執及掛號郵件流程查詢結果可參（見本院卷第168至190頁），則原告終止系爭租約，合於民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款之規定，依前開說明，其終止租約之意思表示於111年9月28日向被告為招領通知之時生效，兩造間系爭租約已於同日終止，被告即為無權占有原告所有之系爭房屋及系爭停車位，其占有並係無法律上原因受有相當於租金之利益，原告依民法第767條第1項規定請求返還系爭房屋及系爭停車位，並依同法第179條規定，請求被告自111年9月30日起，至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付兩造約定之月租金額即21,000元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告返還系爭房屋及系爭停車位，及自111年9月30日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告21,000元，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額予以宣告，併依職權酌定相當金額，宣告被告得預供擔保後免為假執行。

五、本院依職權確定訴訟費用額為66,736元（即第一審裁判費66,736元），應由被告負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　11　　日

民事第三庭法　官　江哲瑋

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　張祐誠