臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第919號

原　　告　新光人壽保險股份有限公司

法定代理人　潘柏錚

訴訟代理人　李凱如律師

被　　告　張晃祺

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（111年度訴字第273號），本院於民國112年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼為新北市○○區○○路○○○巷○○○號十六樓之十（R21818號房）之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬壹仟捌佰壹拾元及自民國一一一年十一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一０九年七月一日起至依本判決第一項所示遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟參佰捌拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾肆萬參仟肆佰捌拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆萬壹仟捌佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告按月以新臺幣貳仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣柒仟參佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

甲、程序部分：

一、原告起訴時之法定代理人原為許澎，嗣於民國110年5月21日

變更為潘柏錚，並由其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第66頁），於法尚無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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2款、第3款定有明文。查原告起訴聲明：（一）被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號16樓之10房屋（即R21818號房，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）44,280元及自起訴狀送達翌日起按年息5%計算之利息，並自109年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告7,380元。嗣於民國111年7月8日具狀追加請求水電費用、違約金及假執行之聲請，上開聲明第二項變更為：被告應給付原告49,190元及自起訴狀送達翌日起按年息5%計算之利息，暨自109年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告7,380元，及自次月首日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第28至33頁）。復於111年10月20日當庭撤回關於：自109年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告7,380元請求中之「自次月首日起至清償日止按年息5%計算之利息」請求（見本院111年10月20日言詞辯論筆錄）。經核原告所為訴之變更，係基於同一租賃契約之基礎事實或為擴張及減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

三、被告經合法通知，無正當理由，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。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張略以：兩造於108年5月24日簽訂「淡江複合學舍套房租賃契約書」（下稱系爭租約），由原告出租系爭房屋予被告，租賃期間自108年7月1日中午12點起至109年6月30日中午12點止，每月租金7,380元，合計1年租金共88,560元（計算式：7,380元x12個月＝88,560元），分二期支付，

第一期44,280元於108年7月1日前繳清，第二期44,280元於109年1月1日前繳清，押金為8,500元，電費、自來水費及需汰換之耗損性物品均由被告自行負擔。詎被告未依約於109年1月1日繳清第二期租金44,280元及水電費共2,010元，經原告於109年4月15日及同年月24日以存證信函催告限期繳清，然未獲被告回應。依系爭租約第8條約定，被告除應給付未繳付之租金及水電費用外，並應給付相當於1個月租金之懲罰性違約金及欠繳水電費用總額2倍之懲罰性違約金，扣除押金8,500元後，尚積欠原告49,190元（計算式：44,280元＋2,010元＋7,380元＋2,010元×2倍－8,500元＝49,190元）。又被告自109年7月1日租期屆滿起，無權占用系爭房屋，侵害原告對系爭房地之所有權並受有相當於租金之不當得利，爰依系爭租約之法律關係、民法第767條、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告49,190元及自起訴狀送達翌日起按年息5%計算之利息，並自109年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告7,380元。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

（一）本件原告主張：兩造於108年5月24日系爭租約，由原告出租系爭房屋予被告，租賃期間自108年7月1日中午12點起至109年6月30日中午12點止，每月租金7,380元，合計1年租金共88,560元，分二期支付，第一期44,280元於108年7月1日前繳清，第二期44,280元於109年1月1日前繳清，押金為8,500元，電費、自來水費及需汰換之耗損性物品均由被告自行負擔。惟被告未依約於109年1月1日繳清第二期租金44,280元及水電費共2,010元，且被告自109年7月1日租期屆滿起迄今仍未返還系爭房屋等情，業據原告提出系爭租約影本1件、存證信函影本2件及淡江學舍服務處水

電分攤證明書影本2件等在卷可按（見本院士林簡易庭110年度士簡調字第471號卷第21至23頁、本院卷第36、37頁），堪信為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段訂有明文。查原告為系爭房屋之所有權人，此有建物登記第一類謄本在卷可按（見臺灣臺北地方法院111年度訴字第273號卷（下稱北院卷）第29頁），又系爭租約於109年6月30日中午12時租期屆至等情，亦有系爭租約在卷可按。則兩造間之租賃法律關係即於租期屆至時消滅，被告仍未返還系爭房屋，即對原告構成無權占有，是原告依據民法第767條第1項前段，所有物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

（三）次按1.牌價為9,000元整／月，優待折扣1,620元整／月，故折扣後月租金為7,380元整，租金合計為88,560元整；分2期支付甲方。租金內含有線電視服務費及上網服務費。2.乙方應按照下列繳費期限之約定，如期給付甲方各該期租金。繳款方式應以匯款或轉帳方式存入甲方指定之戶頭如下述（匯款手續費由乙方負擔）。乙方不得藉詞拖延或拒納。除匯款或轉帳外，甲方不接受其他租金繳款方式。乙方不得持現金至甲方管理中心繳納租金。108年7月1日前繳清第一期44,280元整、109年1月1日前繳清第二期44,280元整；4.押金為1個月租金，計為8,500元整。系爭租約第三條第1、2、4項所約定（見士簡卷第14至15頁）。又按1.如有下列情形之一者，甲方得終止本契約：⑴乙方逾期繳納租金達二個月之租額（即第三條第二項約定之期限），經甲方以書面催告限期繳納，逾期仍不支付者，除得終止本契約外，乙方亦應支付逾期未繳付之租金本數及支付相當於一個月之月租金金額作為懲罰性違約金。⑵乙方未於繳費期限內支付水電費用，經甲方通知繳款仍不支付者，乙方除應支付逾期未繳付之水電費外，並

應支付逾期欠繳水電費總額2倍之金額作為懲罰性違約金，如因此造成甲方受有損害，亦應負損害賠償之責。除前述外，甲方亦得終止本契約。系爭租約第八條第1項第1、2款所約定（見士簡卷第16頁）。經查：

1. 系爭租約租期自108年7月1日中午12點起至109年6月30日中午12點止，被告尚有第二期44,280元尚未給付，是原告依據兩造間租賃關係之上揭約定，請求被告給付租金44,280元，應為可採。
2. 原告依系爭租約第8條第1項第1款約定，請求被告給付相當於於一個月之月租金金額作為懲罰性違約金7,380元部分，依原告所提出2份存證信函之時間分別為109年4月15日及同年月24日，惟依被告之入出境資訊表，被告早於109年1月間即已離境，足見原告上揭存證信函並未合法送達被告，故難認已符合系爭租約第8條第1項第1款約定，經甲方以書面催告限期繳納，逾期仍不支付者之請求懲罰性違約金之條件，是原告此部分之請求，尚難認有理由。
3. 被告未依約繳付水電費共2,010元等情，已認定如上，則經原告以本件民事追加訴之聲明暨補充理由狀通知繳款仍未支付，是原告依系爭租約第8條第1項第2款約定，請求被告給付2,010元水電費及水電費總額2倍即4,020元之懲罰性違約金，即為可採。
4. 綜上，原告請求被告給付租金44,280元、2,010元水電費及水電費總額2倍即4,020元之懲罰性違約金，合計50,310元（計算式：44,280＋2,010＋4,020＝50,310）為可採，再扣除原告已主張收取之押租金8,500元，是原告請求被告給付41,810元（（計算式：50,310－8,500＝41,810）j為有理由，逾此部分之主張則無理由。

（四）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。查被告於租賃關係109年6月30日期滿消滅後，迄今未遷讓返還系爭房屋，被告自屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受

有損害，又系爭房屋約定租金為每月7,380元，此有系爭租約在卷可按，是原告依民法第179條之規定，請求被告返還於系爭租約期滿後繼續占用期間，按月給付相當於租金7,380元計算之不當得利，亦有理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約所約定及不當得利之法律關係，請求：（一）被告應將系爭房屋騰空返還予原告。（二）被告應給付41,810元及自起訴狀繕本送達（即111年11月24日，送達證書見本院卷）之翌日起（即111年11月25日）至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自109年7月1日起至返還房屋之日止，按月給付7,380元。均有理由，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，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核於法無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。並依職權宣告被告得為原告供擔保，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，當事人其餘攻防方法及所提訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　3　　日

民事第二庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　周彥儒