

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第252號

原告 郭和妍

訴訟代理人 趙澤維律師

被告 郭昕怡

晟曦核酸基因分子生物科技股份有限公司

法定代理人 郭靖隆

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國112年5月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告郭昕怡應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○○弄
○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告郭昕怡應給付原告新臺幣柒萬柒仟肆佰元，及自民國一百一
十二年三月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

被告郭昕怡應自民國一百一十一年九月十九日起至遷讓返還第一
項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬捌仟元。

被告晟曦核酸基因分子生物科技股份有限公司應自門牌號碼臺北
市○○區○○街○○○巷○○○弄○號一樓房屋遷出。

訴訟費用由被告按如附表所示比例負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告郭昕怡供擔保後，
得假執行。但被告郭昕怡以新臺幣陸拾萬陸仟伍佰陸拾捌元為原
告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳萬伍仟捌佰元為被告郭昕怡供擔
保後，得假執行。但被告郭昕怡以新臺幣柒萬柒仟肆佰元為原告
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壹萬貳仟陸佰陸拾柒元為被告
郭昕怡供擔保後，得假執行。但被告郭昕怡按月以新臺幣參萬捌
仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告晟曦核酸基因分子
生物科技股份有限公司供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告晟曦核酸基因分子生物科技股份有限公司（下稱晟曦公司）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。

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。原告訴之聲明第3項原係請求被告郭昕怡（下稱郭昕怡）應自民國111年9月19日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄0號1樓（原告漏載1樓）房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告新臺幣（下同）190,000元之違約金（見本院士簡調字卷第6頁），嗣改為請求郭昕怡應自111年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利38,000元（見本院卷第68、70頁），應屬訴之變更，請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與郭昕怡於111年5月30日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由原告將其所有系爭房屋出租予郭昕怡，租賃期間自111年7月10日起至114年7月10日止，租金每月38,000元，應於每月10日前支付，並應於訂約時支付76,000元作為押租金，嗣郭昕怡僅於111年5月31日支付10,000元作為部分押租金，原告即已於同年6月1日將系爭房屋鑰匙交付予郭昕怡，郭昕怡旋即將其擔任監察人之晟曦公司貨物搬進系爭房屋放置，將系爭房屋當作晟曦公司倉庫使用，竟未再支付任何押租金及租金，原告已於111年9月12日以存證信函催告郭昕怡於5日內支付押租金及租金，並表示如逾期未支付，即以該存證信函為終止租約之意思表示，不另為終止租約之意思表示，該存證信函已於同月13日送達郭昕怡，郭昕怡仍未支付，系爭租約應已於同月19日終止，爰依系爭租

約第14條約定、民法第455條、第767條第1項前段規定，請求郭昕怡將系爭房屋騰空遷讓返還原告；依系爭租約第3條、第4條約定，請求郭昕怡給付111年7月10至同年9月18日共2個月又9日租金合計87,400元扣除10,000元押租金後尚欠租金77,400元及遲延利息；依民法第179條規定，請求郭昕怡自系爭租約終止日即111年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利38,000元；依民法第767條第1項前段規定，請求晟曦公司自系爭房屋遷出等語。並聲明：(一)郭昕怡應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)郭昕怡應給付原告77,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)郭昕怡應自111年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告38,000元。(四)晟曦公司應自系爭房屋遷出。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

二、郭昕怡則以：系爭租約第3條載有租金匯款帳戶，因原告嗣後反悔不願出租系爭房屋，將該帳戶結清，導致其於111年7月10日要將租金匯款給原告時，經銀行人員告知該帳戶已結清，無法匯款，因此才未支付租金，嗣原告要求以現金方式支付租金，其認為會沒有憑據，遂不同意，並要求原告提供另一帳戶，讓其每月將租金匯款至原告帳戶內，且重新簽訂載明修正租金匯入銀行帳戶之租約，但原告已不願出租，又擅自修改系爭租約文字，將系爭租約第2條約定所載租賃期限由114年改為112年，將系爭租約第4條約定租金應於每月10日支付改為每月1日，另手寫增加記載房屋、水、電、監視器費用由乙方負擔等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、晟曦公司經合法通知無正當理由不到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

(一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承

01 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
02 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
03 租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開
04 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
05 民法第440第1項及第2項分別定有明文。又承租人積欠租金
06 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房
07 屋，土地法第100條第3款亦定有明文。土地法第100條第3
08 款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而
09 設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推
10 適用（最高法院44年台上字第516號判決意旨參照）。次按
11 契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，同
12 時表明如於期限內不履行，契約即解除，係附有停止條件之
13 解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件成
14 就，即發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示
15 （最高法院86年度台上字第2012號判決、87年度台上字第56
16 4號裁定意旨參照）。再按承租人於租賃關係終止後，應返
17 還租賃物，民法第455條前段定有明文。經查：

- 18 1.原告主張其與郭昕怡於111年5月30日簽訂系爭租約，由原告
19 將其所有系爭房屋出租予郭昕怡，租賃期間自111年7月10日
20 起至114年7月10日止，租金每月38,000元，應於每月10日前
21 支付，並應於訂約時支付76,000元作為押租金等語，業據其
22 提出建物登記謄本（見本院士簡調字卷第14頁）、房屋租賃
23 契約書（見本院士簡調字卷第22至25頁）為證，堪認屬實。
24 又原告主張郭昕怡僅於111年5月31日支付10,000元作為部分
25 押租金，原告即已於同年6月1日將系爭房屋鑰匙交付予郭昕
26 怡，郭昕怡旋即將其擔任監察人之晟曦公司貨物搬進系爭房
27 屋放置，將系爭房屋當作晟曦公司倉庫使用，竟未再支付任
28 何押租金及租金，原告已於111年9月12日以存證信函催告郭
29 昕怡於5日內支付押租金及租金，並表示如逾期未支付，即
30 以該存證信函為終止租約之意思表示，不另為終止租約之
31 意思表示，該存證信函已於同月13日送達郭昕怡，郭昕怡仍未

01 支付等語，業據其提出經濟部商工登記公示資料查詢服務
02 （見本院士簡調字卷第26、28頁）、存證信函及收件回執
03 （見本院士簡調字卷第30至34頁）為證，郭昕怡亦自認尚未
04 給付所欠上開租金（見本院卷第69頁），堪認原告以上開存
05 證信函催告郭昕怡支付租金並同時為附有停止條件之終止契
06 約意思表示時，經以已付押租金10,000元抵償後，郭昕怡遲
07 付租金之總額已達2個月且遲延給付逾2個月（參見最高法院
08 110年度台上字第826號判決意旨），依上揭規定及說明，系
09 爭租約應已於催告期限屆滿日即111年9月18日發生合法終止
10 之效力，原告於系爭租約終止後，依民法第455條前段規
11 定，請求郭昕怡騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。又原告
12 依系爭租約第3條、第4條約定，請求郭昕怡給付111年7月10
13 至同年9月18日共2個月又9日租金合計87,400元扣除10,000
14 元押租金後尚欠租金77,400元，亦屬有據。

15 2.至郭昕怡抗辯系爭租約第3條載有租金匯款帳戶，因原告嗣
16 後反悔不願出租系爭房屋，將該帳戶結清，導致其於111年7
17 月10日要將租金匯款給原告時，經銀行人員告知該帳戶已結
18 清，無法匯款，因此才未支付租金云云，惟系爭租賃契約中
19 雖載有租金匯款帳戶為原告設於永豐銀行社子分行帳號0000
20 0000000000號帳戶（見本院士簡調字卷第23頁），縱原告將
21 該帳戶結清，嗣原告於催告支付租金之上開存證信函中已載
22 明另一租金匯款帳戶為原告設於永豐銀行帳號000000000000
23 00號帳戶（見本院士簡調字卷第30頁），郭昕怡仍未支付所
24 欠租金，其所為上開抗辯，即非可採。

25 3.郭昕怡抗辯嗣原告要求以現金方式支付租金，其認為會沒有
26 憑據，遂不同意，並要求原告提供另一帳戶，讓其每月將租
27 金匯款至原告帳戶內，且重新簽訂載明修正租金匯入銀行帳
28 戶之租約，但原告已不願出租云云，惟原告於催告支付租金
29 之上開存證信函中已載明另一租金匯款帳戶為原告設於永豐
30 銀行帳號0000000000000000號帳戶（見本院士簡調字卷第30
31 頁），郭昕怡仍未支付所欠租金，其所為上開抗辯，亦非可

01 採。

02 4.郭昕怡抗辯原告擅自修改系爭租約文字，將系爭租約第2條
03 約定所載租賃期限由114年改為112年，將系爭租約第4條約
04 定租金應於每月10日支付改為每月1日，另手寫增加記載房
05 屋、水、電、監視器費用由乙方負擔云云，惟縱原告擅自修
06 改系爭租約文字，其片面所為之修改，不影響系爭租約原有
07 之效力，郭昕怡執此所為上開抗辯，亦不可採。

08 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。承租人於租賃關係終止
10 後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金
11 之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還
12 其所得利益。系爭租約已於111年9月18日終止，詳如上所
13 述，郭昕怡繼續占有系爭房屋，為無法律上原因而受利益，
14 致原告受有損害，本院審酌原告與郭昕怡就使用系爭房屋之
15 對價，已約明郭昕怡應按月給付原告租金38,000元，堪認郭
16 昕怡所受利益以每月38,000元計算應屬適當，原告請求郭昕
17 怡自系爭租約終止日翌日即111年9月19日起至遷讓返還系爭
18 房屋之日止按月給付38,000元，應屬有據。

19 (三)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第
20 767條第1項前段定有明文。系爭租約已於111年9月18日終
21 止，詳如上所述，晟曦公司占有系爭房屋，並無合法權源，
22 為無權占有，原告請求晟曦公司自系爭房屋遷出，應屬有
23 據。

24 五、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求郭昕怡騰空
25 遷讓返還系爭房屋；依系爭租約第3條、第4條約定，請求郭
26 昕怡應給付原告77,400元，及自起訴狀繕本送達翌日即112
27 年3月23日（見本院卷第52頁）起至清償日止，按週年利率
28 百分之5計算之利息；依民法第179條規定，請求郭昕怡自11
29 1年9月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
30 告38,000元；依民法第767條第1項前段規定，請求晟曦公司
31 自系爭房屋遷出，均有理由，應予准許。又原告、郭昕怡分

別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許。

六、兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，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85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 15 日
民事第三庭 法 官 陳世源

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 5 月 15 日
書記官 吳婉萱

附表二：訴訟費用負擔比例

郭昕怡、晟曦核酸基因分子 生物科技股份有限公司	606568/683968
郭昕怡	77400/683968