臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第769號

原　　告　宏盛建設股份有限公司

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　李孟璟

　　梁升銘

被　　告　王有倫

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表一所示之不動產返還予原告。

被告應給付原告如附表二所示之金額。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以如附表三之應供擔保金額欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、原告於民國111年4月14日將名下所有之門牌號碼新北市○○區○市○路○段000號15樓房屋（下稱系爭房屋）及地下3層編號1449號停車位（下稱系爭停車位）（以下合稱系爭租賃標的），以每月租金新台幣（下同）1萬3,899元出租予被告，租期自111年4月14日至112年4月13日止，雙方簽訂有房屋租賃契約書（下稱系爭租賃合約書）。依系爭租賃合約書第3條約定，被告自111年4月14日起應按月給付租金1萬3,899元予原告，詎被告於111年4、5、6、7月份均有積欠部分租金，自同年8月份起更未再給付任何租金，經原告寄發存證信函催告被告於7日內清償仍未償還，嗣原告於被告積欠租金達4個月後，依系爭租賃合約書第13條第2項、土地法第10

0條第1項第3款規定，於111年11月14日寄發存證信函通知被告於同月30日終止租約，而被告迄仍未點交返還系爭租賃標的，原告不得已只得提起本件訴訟，以維權益。為此，爰依系爭租賃合約書第14條第2項、民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告返還系爭租賃標的，及分別依系爭租賃合約書第3條第2項、暨民法第179條不當得利之規定，請求被告給付於111年11月30日終止租約前迄尚積欠之租金共5萬0,270元並加計法定利息，暨於租約終止後自111年12月1日起所受相當於租金之不當得利，按月以原租金額1萬3,899元計算等語。

二、聲明：如主文所示。

參、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。

肆、得心證之理由：

一、按承租人應依約定日期，支付租金；租賃物為房屋者，承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋，民法第439條前段、土地法第100條第3款分別定有明文。又按系爭租賃合約書（甲方為被告、乙方為原告）第3條第1、2項約定：「本契約租金係按每月租金1萬3,899元整計算（含稅、含管理費）。」、「自起租日起，甲方應每一個月給付一期租金...」；第13條第2項約定：「甲方有下列情形之一時，乙方得提前終止本契約，且甲方不得要求任何賠償：⑴甲方積欠租金或其他應負擔之費用達二個月之租金，經乙方以書面定7日以上催告期間，仍遲不繳付時。」；第14條第2項約定：「租賃關係消滅時，甲方應於租期屆滿日或終止契約日，將租賃標的物騰空回復點交當時之原狀...」；第16條第2項約定：「甲方違約經乙方終止本契約時，除應返還租賃物外，如有積欠租金、費用仍應如數繳清，且甲方所繳之押金任憑乙方沒收。」（見北院卷第23至31頁）。再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項前段亦有明文；租約終止

後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年度台上字第801號判決意旨參照）。另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條亦有明文；而無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

二、本件原告主張之事實，業據提出系爭房屋之登記謄本、系爭租賃合約書、存證信函暨回執等件（見北院卷第21至44頁）為證，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項前段規定視為自認，堪信為真，是兩造租約業經原告合法終止，並於111年11月30日發生終止效力。又租約終止後，承租人已無繼續占用系爭租賃標的之權源，則原告依系爭租賃合約書第14條第2項、民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭租賃標的（即系爭房屋及系爭停車位），洵屬有據；另原告依系爭租約合約書第3條第2項、民法第179條不當得利規定，請求被告給付於111年11月30日租約終止前迄尚積欠之租金共5萬0,270元，並加計自起訴狀繕本送達之翌日即112年5月31日起至清償日止，按法定年息5%計算之利息，暨租約終止後自111年12月1日起至交還系爭租賃標的止所受相當於租金之不當得利，按月比照原租金額以1萬3,899元計算，亦屬有據。

三、從而，原告提起本件訴訟，為其聲明所示之請求，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，於法核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

四、本件判決基礎已臻明確，其餘訴訟資料經斟酌後，經核與判決結果不生影響，不另一一論述。

五、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390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官 孫曉青

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。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　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官 曾琬真

附表一：

被告應返還之租賃標的
門牌號碼新北市○○區○市○路○段000號15樓房屋、地下3層編號1449號停車位

附表二：

被告應給付之金額（即積欠之租金、不當得利）
被告應給付原告新台幣5萬0,270元，及自民國112年5月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國111年12月1日起至返還門牌號碼新北市○○區○市○路○段000號15樓房屋、地下3層編號1449號停車位予原告之日止，按月給付原告新台幣1萬3,899元。

附表三：

主文項次	原告應供擔保金額
主文第一項（即原告請求被告返還租賃標的部分）	新台幣105萬7,000元
主文第二項（即原告請求被告給付積欠之租金、按月給付不當得利部分）	新台幣1萬7,000元 / 按月新台幣4,700元