

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1452號

原告 林挺立

訴訟代理人 戴雅韻律師

被告 尚璟和企業有限公司

法定代理人 方凱璟

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段0○○號房屋如附圖所示暫編符號A1部分（面積225.71平方公尺）騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬參仟壹佰陸拾柒元，及自民國113年8月27日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自113年8月27日起至騰空遷讓返還第一項所示暫編符號A1部分之日止，按月給付原告新臺幣參萬伍仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決於原告以新臺幣肆拾參萬伍仟肆佰肆拾壹元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾萬陸仟參佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

- 一、被告於民國112年3月13日口頭向原告承租坐落於新北市○○區○○○段000地號土地上未辦理保存登記之門牌號碼新北市○○區○○路0段0○○號一層樓鐵皮屋（下稱系爭房屋）

01 中之如附圖所示暫編符號A1部分（面積225.71平方公尺，下
02 稱系爭A1部分），用以放置被告公司之石材等物品（下稱系
03 爭租約），約定租金每月新臺幣（下同）45,000元，並於每
04 月13日給付，未約定租賃期間。嗣原告於112年6月、7月先
05 後應被告要求將租金調降為每月38,000元、35,000元。詎被
06 告於112年3月、4月、5月各給付租金45,000元、45,000元、
07 30,000元，共計12萬元後，即拒不給付租金，原告乃於113
08 年4月2日寄發存證信函予被告，催告被告於函到7日內給付
09 積欠11個月之租金403,000元，被告於113年4月3日收受後仍
10 拒不給付租金，原告以本件起訴狀繕本之送達作為通知被告
11 終止系爭租約之意思表示，經被告於113年8月26日收受，系
12 爭租約已於113年8月26日終止。則依民法第455條規定，被
13 告應將系爭A1部分騰空遷讓返還予原告，並依系爭租約之約
14 定，給付原告積欠之租金523,167元。又系爭租約既於113年
15 8月26日終止，被告仍繼續占有系爭A1部分，而受有利益，
16 致原告受有相當於租金之損害，依民法第179條規定，原告
17 自得請求被告自113年8月27日起至騰空遷讓返還系爭A1部分
18 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利35,000元，為
19 此，提起本訴等語。

20 二、並聲明：

21 (一)被告應將系爭A1部分（面積225.71平方公尺）騰空遷讓返還
22 予原告。

23 (二)被告應給付原告523,167元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (三)被告應自113年8月27日起至騰空遷讓返還系爭A1部分之日
26 止，按月給付原告35,000元。

27 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

28 貳、被告雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到場陳述抗辯
29 略以：

30 一、兩造係於112年4月間口頭就系爭A1部分成立系爭租約，約定
31 租金每月2萬元，被告即給付原告半年之租金12萬元，詎原

01 告事後反悔向被告稱每月租金為45,000元，要求被告給付差
02 額租金15萬元，被告不同意，原告即將被告放置在系爭A1部
03 分之物品行使留置權，亦未交付被告鑰匙，致被告無法取回
04 石材等物品，故原告提起本訴，自無理由等語，資為抗辯。

05 二、並聲明：

06 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 參、本院之判斷：

09 一、原告依民法第455條規定，請求被告應將系爭A1部分（面積2
10 25.71平方公尺）騰空遷讓返還予原告，為有理由，論述如
11 下：

12 (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
13 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
14 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
15 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
16 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
17 民法第440條第1項、第2項定有明文。次按承租人於租賃關
18 係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其
19 生產狀態，返還出租人，民法第455條亦有明定。

20 (二)經查：

21 1.原告主張兩造於112年3月13日口頭成立系爭租約，約定由被
22 告向原告承租系爭A1部分，以放置被告公司之石材等物品，
23 約定租金每月45,000元，並於每月13日給付，未約定租賃期
24 間，嗣原告於112年6月、7月先後應被告要求將租金調降為
25 每月38,000元、35,000元，詎被告於112年3月、4月、5月各
26 給付租金45,000元、45,000元、30,000元，共計12萬元後，
27 即拒不給付租金之事實，業據其提出現場照片、兩造訊息對
28 話截圖為證（見本院卷第18至26、64至74頁）。而依上開對
29 話內容，顯示原告於112年6月26日詢問被告「何時匯款」，
30 被告回稱：「星期一兩期」，嗣被告於112年10月2日對原告
31 稱：「一個月45,000改38,000我沒辦法付不出來，只能付一

01 個月3萬」，未得原告同意，其後原告要求被告給付租金及
02 遷讓房屋，被告即置之不理（見本院卷第64至74頁）；且被
03 告於113年10月9日本院言詞辯論期日亦自承：兩造有口頭成
04 立系爭租約，被告已給付原告租金12萬元之事實（見本院卷
05 第53頁），足見原告於112年6月26日向被告催討租金時，被
06 告扣除前給付租金12萬元後，已自承尚須給付原告租金，並
07 承諾匯款兩期即兩個月租金予原告，惟嗣後向原告表示每月
08 租金45,000元調降為38,000元後仍無力給付，希望租金調降
09 為每月3萬元，原告未予同意，被告即拒不給付租金，並繼
10 續占用系爭A1部分，堪認原告前揭主張，係屬真實。被告仍
11 以前詞辯稱系爭租約係自112年4月起，且每月租金為2萬元
12 云云，即非可採。

13 2.又原告主張被告自112年5月給付部分租金後，即未給付租
14 金，原告乃於113年4月2日寄發存證信函予被告，催告被告
15 於函到7日內給付積欠11個月之租金403,000元，被告於113
16 年4月3日收受，仍拒不給付租金，原告以本件起訴狀繕本之
17 送達作為通知被告終止系爭租約之意思表示，經被告於113
18 年8月26日收受，系爭租約已於113年8月26日終止之事實，
19 業據其提出存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執為證（見
20 本院卷第28至32頁），並有本院送達回證在卷足憑（見本院
21 卷第44頁），堪認原告此部分主張，係屬真實。

22 (三)綜上所述，原告主張系爭租約已於113年8月26日終止，核與
23 民法第440條第1項、第2項規定相符，則系爭租約即於113年
24 8月26日終止，原告依民法第455條規定，請求被告將系爭A1
25 部分騰空遷讓返還予原告，自屬有據，應予准許。

26 二、原告依系爭租約之約定，請求被告給付523,167元及其法定
27 遲延利息，為有理由，論述如下：

28 (一)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
29 明文。

30 (二)經查：

31 1.兩造係於112年3月13日口頭成立系爭租約，約定每月租金4

01 5,000元，並於每月13日給付，嗣於112年6月、7月先後調降
02 為每月租金38,000元、35,000元，被告依上開規定，自應依
03 約定日期，支付租金，則扣除被告已給付之租金12萬元後，
04 原告依系爭租約之約定，得請求被告給付自112年5月13日起
05 至113年8月26日止積欠之租金為524,333元（計算式： $\langle 45,$
06 $000元 \times 3 \rangle + 38,000元 + \langle 35,000元 \times 13 \rangle + \langle 35,000元 \times 14 /$
07 $30 \rangle - 120,000元 = 524,333元$ ，元以下4捨5入），故原告請
08 求被告給付積欠之租金523,167元，未逾上開金額，應予准
09 許。

10 2. 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
11 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
12 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
13 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
14 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被
15 告給付上開租金，係以支付金錢為標的，期限於113年8月26
16 日系爭租約終止即均已屆滿，被告應負遲延責任，故原告依
17 上開規定，一併就被告應給付之523,167元，請求被告給付
18 自起訴狀繕本送達（見本院卷第44頁）之翌日即113年8月27
19 日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為
20 有理由，應予准許。

21 三、原告依民法第179條規定，請求被告自113年8月27日起至騰
22 空遷讓返還系爭A1部分之日止，按月給付原告35,000元，為
23 有理由，論述如下：

24 (一) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，
26 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
27 年台上字第1695號判決意旨參照）。

28 (二) 查被告於113年8月26日系爭租約終止後，仍無權占用系爭A1
29 部分，顯已獲致相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念，
30 本院審酌被告占用系爭房屋主要係放置大理石、砂包、矽利
31 康等物，而系爭房屋前設有水泥路面可連接新北市○○區○

01 ○路0段道路，該道路上商家林立，並設置有公車站牌，商
02 業繁榮、交通便利、生活機能良好，此業經本院於114年1月
03 20日會同兩造至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄及照片在卷可
04 稽（見本院卷第112至132頁），參以系爭租約所約定之租金
05 數額每月為35,000元，則依上開規定及判決意旨，原告請求
06 被告自113年8月27日起至騰空遷讓返還系爭A1部分之日止，
07 按月給付相當於租金之不當得利35,000元，於法有據，應予
08 准許。

09 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、第179條規定，
10 請求：(一)被告應將系爭A1部分（面積225.71平方公尺）騰空
11 遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告523,167元，及自113年
12 8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告
13 應自113年8月27日起至騰空遷讓返還系爭A1部分之日止，按
14 月給付原告35,000元，為有理由，應予准許。

15 肆、本件兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執
16 行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

17 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
18 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
19 予論駁之必要，併此敘明。

20 陸、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之被告負
21 擔。

22 柒、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
23 第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
26 民 事 第 一 庭 法 官 蘇 錦 秀

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
31 書記官 詹欣樺