

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1679號

原告 戴道福

訴訟代理人 王奕仁律師

被告 吳季蓁

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年12月16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○○○巷○號三樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣參拾參萬陸仟元，及自民國一百一十二年八月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自一百一十二年八月二十六日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰玖拾玖萬陸仟陸佰玖拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣拾壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告按月以新臺幣陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，

01 由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：緣兩造於民國106年8月12日就門牌號碼新北市
04 市○○區○○路00巷00號3樓之房屋（下稱系爭房屋）簽訂
05 房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約書），約定租期自106
06 年8月12日起至109年8月12日止，每月租金新臺幣（下同）1
07 6,000元，原租期屆滿後雙方未再另立書面租約，而轉為不
08 定期租賃（下稱系爭租約）。詎被告自110年2月10日起至原
09 告112年6月起訴時止，僅於111年12月、112年1、2、4、5月
10 有支付租金，扣除2個月押金後，仍積欠租金逾2月以上未
11 繳。原告業於111年11月25日以存證信函催告被告應於文到7
12 日內給付租金，並告知如逾期未給付將依法終止租約等旨，
13 被告收受後仍未清償積欠之租金，亦未返還系爭房屋。準
14 此，爰依法以起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示，請
15 求被告返還系爭房屋。又被告尚積欠租金336,000元，且被
16 告於原告以起訴狀繕本作為終止系爭租賃契約書之思表示
17 後，繼續無權占用系爭房屋，並獲有相當於租金之利益，爰
18 依法請求被告按月給付16,000元。為此，爰依民法第767條
19 第1項、第455條前段、第179條規定、系爭租賃契約書第4
20 條、15條第1款約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將
21 系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告336,000
22 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
23 計算之利息；(三)自112年7月10日起至遷讓房屋之日止，按月
24 給付原告16,000元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

25 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
26 述。

27 三、得心證之理由：

28 (一)、本件原告主張之事實，業據其提出系爭房屋租賃契約書、桃
29 園府前郵局111年11月25日存證號碼001262號存證信函、郵
30 件回執等件為憑（本院112年度湖簡字第1247號卷【下稱湖
31 簡卷】第25至35頁），並有系爭房屋之房屋稅繳款證明書附

01 卷可參（湖簡卷第23頁）。被告經合法通知，未於言詞辯論
02 期日到庭爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院審酌，依民
03 事訴訟法第280條第3項前段規定視為自認，自堪信原告之主
04 張為真實。

05 (二)、按承租人應依約定日期，支付租金；租賃物為房屋者，承租
06 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人
07 得收回房屋，民法第439條前段、土地法第100條第3款定有
08 明文。再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
09 返還之，復為民法第767條第1項前段所明定；而租約終止
10 後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物
11 外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作
12 用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75
13 年度台上字第801號判決意旨參照）。又系爭租約第4條、第
14 5條約定：「承租人每月租金為新臺幣16,000元整，每期應
15 繳納1個月租金，每月10日前支付，不得藉任何理由拖延或
16 拒絕…」、「擔保金（押金）由租賃雙方約定為2個月租
17 金，金額為32,000元整…」；第15條第1款約定：「承租人
18 有下列情形之一者，出租人得終止租約：(一)遲付租金之總額
19 達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不
20 為支付…」。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
21 者，應返還其利益，民法第179條亦有明文；而無權占有他
22 人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上
23 字第1695號判決意旨參照）。經查：

24 1.被告於兩造間原始租約之租期屆滿後繼續使用系爭房屋並繳
25 付租金，與原告間之租約已變更為不定期租賃契約，惟依
26 民法第451條之規定更新後僅發生期限變更之效果，其餘內
27 容（如租金及其他條件）並未隨同變更，按系爭租約第4條
28 約定，租金為每月16,000元、應於每月10日以前繳納（湖簡
29 卷第26頁），然被告自110年2月10起迄原告起訴時止，除11
30 1年12月、112年1月、2月、4月、5月外，其餘各月份均未給
31 付租金，而原告主張以本件起訴狀為終止租約之意思表示，

01 本件起訴狀繕於112年8月15日寄存於被告戶籍址，寄存日不
02 算入，自112年8月16日計算10日期間，至112年8月25日午後
03 12時發生送達效力（參湖簡卷第41頁送達證書），經計算自
04 110年2月10日起至112年8月25日租約終止日止之未付租金
05 額，於扣除擔保金32,000元後之數額為376,000元【計算
06 式：①110年2月10日至112年8月25日共為30個月又16日，每
07 月租金為16,000元，是30個月又16日之未付租金額為：【1
08 6,000（元/月）×30又16/30（月）】-已付租金16,000×5=4
09 88,533-80,000=408,533（元）；②408,533（元）-押租
10 保證金32,000（元）=376,533（元）】，已逾2個月租金
11 額，堪認系爭租約業經原告依土地法第100條第3款之規定及
12 系爭租約第15條第1項約定，於112年8月25日午後12時合法
13 終止。

14 2.又系爭租約終止後，被告已無基於承租人之地位而繼續占有
15 系爭房屋之權源，惟其迄未返還系爭房屋，是原告依民法第
16 455條、第767條第1項規定，得請求被告騰空遷讓返還系爭
17 房屋；且被告就系爭租約終止前其所積欠之上開租金376,53
18 3元，仍負有給付義務，是原告依系爭租約第4條約定，向被告
19 請求未付之租金336,000元，洵屬有據。再按給付無確定期
20 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
21 付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴
22 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
23 與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，
24 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債
25 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
26 五；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條所明
27 文規定。本件被告積欠之租金之清償期並無確定期限，是原
28 告請求被告給付積欠租金336,000元自民事起訴狀繕本送達
29 翌日即113年8月26日（參湖簡卷第41頁送達證書）起算之法
30 定遲延利息，亦屬有據。

31 3.末查，系爭租約經原告終止後，被告已無基於承租人之地位

01 而繼續占有系爭房屋之權源，惟其迄未返還系爭房屋，致原
02 告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，被告
03 因無權占有系爭房屋可獲得相當於租金之利益，原告自得請
04 求被告返還不當得利。而依兩造間過往租約，承租系爭房屋
05 每月租金為16,000元，是原告請求以系爭租約之月租金額作
06 為計算不當得利數額之標準，尚非無憑。從而，原告主張被
07 告自系爭租約終止翌日即起訴狀繕本送達翌日之112年8月26
08 日起至返還系爭房屋之日止，依原約定租金額計算不當得利
09 數額，按月給付原告16,000元，亦屬有理由。原告主張逾此
10 範圍之期日部分，因系爭租約尚未終止，被告尚得基於承租
11 人地位占有系爭房屋，自無不當得利之情形，是原告該部分
12 請求，即屬無據。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第455條、第179條規
14 定及系爭租約第4條、15條第1款約定，請求①被告應將系爭
15 房屋騰空遷讓返還原告；②被告應給付原告336,000元，及
16 自起訴狀繕本送達翌日即112年8月26日起至清償日止，按週
17 年利率5%計算之利息；③被告應自112年8月26日起至遷讓房
18 屋之日止，按月給付原告16,000元，為有理由，應予准許。
19 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 五、又原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，其勝訴部分，經核
21 與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當擔
22 保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即
23 失其據，應併予駁回。另依民事訴訟法第392條第2項規定，
24 依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

25 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
26 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

30 民事第三庭 法官 黃瀨儀

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
05 書記官 宋姿萱