

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第286號

原告 裕祥興業股份有限公司

法定代理人 陳明毅

訴訟代理人 陳世偉律師

被告 聯誠不動產有限公司

法定代理人 盧家麗

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○號一樓房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬貳仟伍佰元，及自民國一一三年五月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一三年四月十六日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬伍仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣參佰肆拾參萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零參拾壹萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣壹拾柒萬肆仟壹佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣參萬壹仟陸佰陸拾柒元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期給付各以新臺幣玖萬伍仟元為原告預供擔保，

01 得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 本件被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到
05 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
06 請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：原告所有如附表所示房屋（下稱系爭房屋），於
09 民國111年2月4日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契
10 約），約定被告承租系爭房屋，租期自111年3月1日起至112
11 年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）9萬5,000元，押租
12 保證金為19萬元，租金於每月1日前給付。詎被告於租期屆
13 至後，雖原告早已表明不再續租，被告仍持續占用系爭房
14 屋，自112年9月1日起迄今之租金，扣除押租金後尚欠52萬
15 2,500元分文未付。原告至113年4月15日時，因被告已逾期2
16 期租金未付，經原告發存證信函催討未果，遂委請律師於11
17 3年4月15日發函通知終止系爭租賃契約，惟被告迄今仍占用
18 系爭房屋，為此依系爭租賃契約法律關係、民法第455條、
19 第767條第1項前段、第179條規定提起本訴等語。並聲明如
20 主文第1至3項所示，及陳明願供擔保請准宣告假執行。

21 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
22 述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張系爭房屋為原告所有，兩造於111年2月4日簽訂系
25 爭租賃契約等情，業據原告提出系爭房屋及土地所有權狀影
26 本、系爭租賃契約影本等件為證（見本院卷第16-34頁）。
27 被告經合法通知，未據其到庭或提出書狀爭執，本院審酌前
28 開書證，堪信原告此部分之主張為真實。

29 (二)原告請求被告返還系爭房屋及積欠租金有無理由？

30 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
31 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法

01 第451條定有明文。查系爭租賃契約之租賃期間自111年3月1
02 日起至112年2月28日止，然被告於系爭租賃契約屆期後仍使
03 用系爭房屋及持續繳付租金至112年8月31日，有原告開立之
04 租金發票在卷可佐（本院卷第40頁），則依前揭規定，系爭
05 租賃契約應視為不定期租賃契約。

06 2.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
07 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
08 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
09 益季節終了時支付之。民法第439條定有明文。次按承租人
10 租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付
11 租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。
12 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不
13 得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付
14 者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。亦為同法
15 第440條第1、2項所明定。又依系爭租賃契約第3條約定：

16 「租金每個月新台幣玖萬伍仟元正…」。查本件被告僅繳付
17 租約至112年8月31日，自112年9月1日起即未依約繳付租
18 金，經原告於113年1月3日以台北迪化街郵局存證號碼00000
19 2號存證信函催告被告給付（本院卷第42-43頁），而結算至
20 113年4月15日止，於扣除押租保證金19萬元後，尚欠原告租
21 金52萬2,500元，原告於113年4月15日委請太和法律事務所
22 律師發函通知被告終止系爭租賃契約，該函經被告於113年4
23 月16日收受，有原告提出郵件回執證明可稽（本院卷第170
24 頁），堪認系爭租賃契約自113年4月16日起已合法終止。

25 3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
26 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。所有人對於無權
27 或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第455條、767條第
28 1項前段分別定有明文。原告為系爭房屋之所有權人、被告
29 迄今尚欠原告租金52萬2,500元及系爭租賃契約業經原告合
30 法終止，業如前述，則原告請求被告遷讓返還系爭房屋，及
31 給付積欠租金52萬2,500元，自屬有據。

01 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。民法第179條前段定有明文。查系爭租賃契約自113年4
03 月16日經原告合法終止，是被告自斯時起即無法律上原因而
04 受有使用系爭房屋之利益，而原告自得請求被告給付相當於
05 租金之不當得利損害，是原告請求被告自113年4月16日起至
06 返還系爭房屋之日止，按月給付原告9萬5,000元，為有理由
07 由。

08 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
09 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
10 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
11 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條
12 第1項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請
13 求被告給付積欠租金52萬2,500元部分，係以支付金錢為標
14 的，揆諸上開規定及說明，原告請求被告給付自民事起訴狀
15 繕本送達即113年5月3日（見本院卷第60頁送達證書）之翌
16 日起，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
17 許。

18 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約法律關係、民法第455條、
19 第767條第1項前段、第179條規定請求被告遷讓返還系爭房
20 屋，並請求被告給付積欠租金52萬2,500元，及自113年5月4
21 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；及請求
22 被告自113年4月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原
23 告相當於租金之不當得利9萬5,000元，為有理由，應予准
24 許。

25 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，
26 爰酌定相當之擔保金額，予以准許；本院並依職權定被告以
27 相當金額供擔保後，得免為假執行。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

30 民事第四庭

31 法 官 辜 漢 忠

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

06 書記官 林 蓓 娟

07 附表：系爭房屋

08

建物標示							
編號	建 號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主 要建築材料 及房屋層數 (層次)	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權利範圍
					樓 層 面 積	附 屬 建 物	
1	1408	臺北市○○ 區○○段○ ○段 00000 地號	臺北市○ ○區○○ 路00號	鋼筋混凝土 造 5層(一層)	總面積 102.76	平台 10.9	全部
備考							