臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第189號

原告 邱小菊

訴訟代理人 鄭清妃律師

被告 張珮儀

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月5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00號12樓房屋暨編號159號停車位、編號98號機車停車位騰空遷讓返還原告。

二、被告應將戶籍自第一項房屋辦理遷出登記。

三、被告應給付原告新臺幣拾柒萬捌仟零肆拾貳元

四、被告應給付原告新臺幣貳萬零壹佰陸拾壹元，及自民國一一四年二月五日起至騰空遷讓返還第一項房屋暨停車位、機車停車位之日止，按月於次月五日給付原告新臺幣貳萬伍仟元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第三項於原告以新臺幣陸萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣拾柒萬捌仟零肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項前段於原告以新臺幣柒仟元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣貳萬零壹佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行；第四項後段於原告按月以新臺幣捌仟肆佰元供擔保後，得假執行，但被告如按月以新臺幣貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、本件被告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、原告主張：原告於民國113年6月27日與被告簽訂租賃契約

01 (下稱系爭租約)，自113年7月5日起將門牌號碼新北市○
02 ○區○○路00號12樓房屋(下稱系爭房屋)及編號159停車
03 位、編號98機車停車位(下合稱系爭車位)出租予被告，約
04 定租期自113年7月5日起至114年7月4日止，每月租金新臺幣
05 (下同)2萬5000元，被告如代繳每月管理費及汽、機車停
06 車費共2855元，得於租金中扣除該等費用後，於每月5日前
07 繳付2萬2145元至原告指定帳戶。而系爭房屋交屋時，業經
08 被告確認無滲漏水、排水問題，被告當時亦未就系爭房屋附
09 屬設備提出需要換新或維修之處，是被告已確認系爭房屋現
10 況及附屬設備乃合於約定使用、收益之狀態。然被告卻於支
11 付2個月押金及第1個月租金後，藉詞挑剔系爭房屋附屬設備
12 老舊、損壞，一再主張以其認識之廠商修繕所支付之修繕費
13 抵充每月租金，惟原告多次要求被告提出修繕單據及修繕物
14 品照片佐證修繕一事為真，被告均未提出，顯見其所稱應非
15 事實。嗣原告於113年11月21日委由律師以存證信函催告被
16 告於文到5日內提出修繕單據及照片，否則即視為修繕事實
17 不存在，應立即支付積欠之租金等旨，被告於113年11月22
18 日收受送達後，仍置之不理，甚至繼續積欠113年12月份租
19 金，遲付租金總額已達5個月租額，原告遂委請律師於113年
20 12月9日以存證信函，提前1個月通知被告將依系爭租約第16
21 條第1項第2款、第2項第2款約定，於114年1月10日終止系爭
22 租約並收回系爭房屋及車位等旨，被告於113年12月10日收
23 受送達。基此，系爭租約已於114年1月10日終止，被告自無
24 權再占用系爭房屋及車位，爰依系爭租約第14條第1項及民
25 法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，請求被告
26 將系爭房屋及車位騰空返還予原告、將戶籍自系爭房屋遷
27 出，並依系爭租約第3條及民法第439條前段規定，請求被告
28 返還所積欠自113年8月5日起至114年1月10日止之租金共11
29 萬5564元(已扣除被告代繳之5期管理費計1萬4275元)，且
30 被告無法提出修繕單據，所稱修繕一事不實，是其因此向原
31 告代理人即仲介洪佳音所收取抵扣房租後之修繕費差額，自

01 屬無法律上原因而受有利益，亦應返還原告，爰依不當得利
02 法律關係，請求被告給付修繕費差額計6萬3285元，兩者合
03 計17萬8849元。又被告迄未返還系爭房屋及停車位，獲有相
04 當於租金之利益，致原告因此受有無法使用收益房屋之損
05 害，爰依不當得利法律關係，請求被告給付自114年1月10日
06 租賃關係消滅翌日起至114年2月4日止相當於租金之不當得
07 利2萬161元、自114年2月5日起每月2萬5000元相當於租金之
08 不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋及車位全部騰
09 空遷讓返還予原告；(二)被告應將戶籍自系爭房屋辦理遷出登
10 記；(三)被告應給付原告17萬8849元；(四)被告應給付原告2萬1
11 61元，及自114年2月5日起至騰空返還系爭房屋及停車位之
12 日止，按月於次月5日給付原告2萬5000元。(五)願供擔保，請
13 准就聲明第三、四項宣告假執行。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
15 陳述。

16 四、得心證之理由：

17 (一)、按承租人每月租金為25000元，每期應繳納1個月租金，並於
18 每月5日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。租賃期間，
19 承租人遲付租金之總額達2個月之租金額，經出租人定相當
20 期限催告，仍不為支付，出租人得提前終止租約，且承租人
21 不得要求任何賠償。出租人依前項第2款至第4款、第6款至
22 第9款規定終止租約者，應於終止前30日，檢附相關事證以
23 書面通知承租人。承租人應依約定日期支付租金。系爭租約
24 第3條前段、第16條第1項第2款、第2項第2款、民法第439條
25 分別規定甚明。次按租賃關係消滅時，出租人應即結算租金
26 及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附
27 屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出
28 戶籍或其他登記。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
29 物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。系爭租約第14條
31 第1項、民法第455條前段、第767條第1項前段、中段分別定

01 有明文。經查：

02 1、原告主張之事實，業據提出建物所有權狀、房屋租賃契約
03 書、LINE對話紀錄、113年11月21日臺北市中山郵局第1260
04 號存證信函暨回執、113年12月9日台北火車站郵局第557號
05 存證信函暨回執為證（本院卷第28、34至98頁），且被告於
06 相當時期，受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提
07 出準備書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規
08 定，應就原告主張之事實，視同自認，堪認原告前開主張之
09 事實為真實。

10 2、被告向原告承租系爭房屋及車位，約定應於每月5日前繳付2
11 萬5000元租金，嗣被告屢次藉詞不實之修繕事項，自113年8
12 月5日以後即未繳納租金，至113年12月份遲付租金總額已達
13 5個月租額，經原告委請律師於113年12月9日以存證信函通
14 知被告將依系爭租約約定，於114年1月10日終止系爭租約並
15 收回系爭房屋及車位等旨，被告於113年12月10日收受送
16 達，故系爭租賃契約已於114年1月10日合法終止。而被告迄
17 今仍未返還系爭房屋及停車位，亦未將戶籍遷出，原告依系
18 爭租約第14條第1項及民法第455條前段、第767條第1項前
19 段、中段規定，請求被告將系爭房屋及車位騰空返還予原告
20 並將戶籍遷出，即屬有據。

21 3、被告藉詞不實之修繕事項，自113年8月5日以後即未繳納租
22 金，並向原告收取不實之修繕費與租金差額計6萬3285元，
23 是原告依系爭租約第3條及民法第439條前段規定，請求被告
24 給付所積欠自113年8月5日起至系爭租約終止前1日即114年1
25 月9日止之租金共11萬4757元（計算式：25,000元×5個月+2
26 5,000元×5/31月-被告代繳之5期管理費14,275元=114,757
27 元，元以下四捨五入。）；依民法第179條前段規定，請求
28 被告返還所受領之不實修繕費6萬3285元，共計17萬8042元
29 （計算式：114,757+63,285=178,042），亦屬有據。原告逾
30 此範圍之請求，則屬無據。

31 (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

01 益。民法第179條前段亦予明定。無權占有他人房地，可能
02 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而所謂相當於租
03 金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而
04 僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收
05 取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有
06 相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以
07 若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則
08 此項相當租金利益之認定，可參酌原先出租時之租金數額，
09 不受法定租金額之限制。查系爭租約已於114年1月10日終
10 止，被告迄未返還系爭房屋及停車位，獲有相當於租金之利
11 益，致原告因此受有無法使用收益房屋之損害，原告應得依
12 民法第179條前段規定，請求被告給付自114年1月10日起算
13 相當於租金之不當得利。而原告係請求被告給付自114年1月
14 10日租賃關係消滅翌日即114年1月11日起至114年2月4日止
15 相當於租金之不當得利2萬161元（計算式： $25,000 \times 25 / 31 = 20,161$ ，元以下四捨五入）、自114年2月5日起至遷讓系爭房
16 屋、停車位之日止，每月2萬5000元相當於租金之不當得
17 利，自屬有據。

19 (三)、綜上所述，原告依系爭租約第14條第1項及民法第455條前
20 段、第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房屋及
21 車位騰空返還予原告、將戶籍自系爭房屋遷出；依系爭租約
22 第3條及民法第439條前段規定，請求被告給付自113年8月5
23 日起至114年1月9日止所積欠之租金11萬4757元，及依民法
24 第179條規定，請求被告返還受領之不實之修繕費6萬3285
25 元，共計17萬8042元；依民法第179條前段規定，請求被告
26 給付自114年1月11日起至114年2月4日止相當於租金之不當
27 得利2萬161元、自114年2月5日起至遷讓系爭房屋、停車位
28 之日止，每月2萬5000元相當於租金之不當得利，均屬有
29 據，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，不應准
30 許。

31 五、本件關於原告聲明第3、4項部分，就原告勝訴部分，原告請

01 求宣告假執行，於法相合，爰依法酌定相當之擔保金額，准
02 許之，並依職權宣告被告得為原告預供擔保，免為假執行。
03 至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
04 麗，應予駁回。

05 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由。而本件兩
06 造雖一部勝訴，一部敗訴，惟原告敗訴之部分甚微，本院認
07 訴訟費用仍應由被告全部負擔為適當，爰依民事訴訟法第38
08 5 條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

11 民事第二庭 法官 劉逸成

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

16 書記官 林映嫻