臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第842號

原　　告　陳修宜

000000000000000000

訴訟代理人　沈明欣律師

被　　告　潘承宇

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月30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○段○○○○○號一樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬壹仟壹佰陸拾貳元。

三、被告應自民國一百一十五年五月五日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬貳仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項得假執行。

七、本判決第三項於原告按月以新臺幣壹萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造於民國114年1月21日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000○0號1樓（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自114年

2月10日起至116年2月9日止；每月租金新臺幣（下同）5萬2,000元，應於每月10日前繳納；水電費自簽約日起由被告負擔，被告並於簽約日交付押租金10萬4,000元予原告。

㈡詎被告於114年11月10日給付2萬元後，即未再依約繳納租金，迄115年3月10日止，被告共計欠繳租金24萬元，經扣抵押租金10萬4,000元，被告遲付租金即13萬6,000元已達2個月以上。嗣原告於115年3月23日以存證信函通知被告於文到5日內繳清積欠之租金及水電費，逾期未繳即以該函為終止租約之意思表示，被告於同月25日收受後仍置之不理，原告逕以本件起訴狀繕本之送達對被告為終止系爭租約之意思表示。另查截至115年4月9日止，被告尚積欠租金13萬6,000元、水費951元、電費1萬4,211元。

㈢爰依下列規定請求被告為下列給付：

1.依民法第455條、第767條規定，請求擇一為有利之判決，訴請被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.依系爭租約第3條約定，請求被告給付15萬1,162元（即租金13萬6,000元、水費951元、電費1萬4,211元）。

3.依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利5萬2,000元。

㈣並聲明：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告應給付原告15萬1,162元。

3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬2,000元。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

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述。

三、本院之判斷：

㈠查原告主張之事實，業提出與其所述相符之系爭租約、存證信函及回執、交易紀錄明細等件為證（見本院卷第16至20、

24至33頁），堪信為真實。

㈡按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1、2項分別定有明文。查被告於114年11月10日給付2萬元後，即未再依約繳納租金，迄115年3月10日止，共計欠繳租金24萬元，經扣抵押租金10萬4,000元，被告遲付租金即13萬6,000元已達2個月以上，原告於115年3月23日寄發存證信函，向被告請求租金、水電費，並催告被告應於5日內支付（按：並未表示逾期未支付即以該函做為終止租約之意思表示）（見本院卷第24-25頁），嗣被告於同月25日收受存證信函（見本院卷第26頁），堪認其已收到催告之意思表示，則被告迄今仍未給付積欠之租金、水電費，原告以本件起訴狀繕本之送達對被告為終止系爭租約之意思表示（見本院卷第13頁），核屬有據，應認兩造間系爭租約於起訴狀繕本送達之日即115年5月4日終止（送達回證見本院卷第42頁）。

㈢茲就原告各項請求是否有理由分敘如下：

1.聲明第1項：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條第1項前段定有明文。查系爭租約於115年5月4日終止，已如前述，原告依民法第455條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據。原告依此請求權基礎已可獲得勝訴之判決，其餘請求權基礎爰不加以贅述。

2.聲明第2項：

⑴按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充

之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又債務已屆清償期者，儘先抵充，民法第322條第1款亦有明定。查系爭房屋每月租金5萬2,000元，應於每月10日前繳納，被告僅繳納114年11月部分租金2萬元，其後各期租金均未支付。而系爭租約於115年5月4日終止，已如前述。則原告請求至115年4月9日止積欠租金共計24萬元（計算式：32,000元＋52,000元×4月元，元以下四捨五入），扣除押租金10萬4,000元後，被告尚應給付13萬6,000元，核屬有據，應予准許。

⑵又系爭租約第3條後段約定：「...水電費自簽約日起由乙方（即被告）負擔。」（見本院卷第17頁）。查原告主張被告積欠水費951元、電費1萬4,211元之事實，業據其提出交易紀錄明細為證（見本院卷第28至33頁），堪認屬實。故原告此部分請求亦有理由，應予准許。

3.聲明第3項：

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；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而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取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金額，而不受土地法第105條準用同法第97條第1項所定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%之限制。查系爭租約於起訴狀繕本送達之日即115年5月4日終止後，被告已無繼續使用系爭房屋之權利，揆諸前開說明，原告向被告請求自起訴狀繕本送達翌日即115年5月5日起

至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利5萬2,000元（同兩造間系爭租約約定之租金），即屬有據。

四、從而，原告依系爭租約之約定、民法第455條第1項前段、民法第179條規定，請求：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告15萬1,162元；㈢被告應自115年5月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬2,000元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，除主文第二項因所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行外，其餘亦合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

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院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　謝佳純

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，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　羅伊安