# 臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第950號

原　　告　吳耀錦

　　吳耀州

被　　告　遊茶食品有限公司

000000000000000000

法定代理人　沈宜靜

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於中華民國110年10月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落臺北市○○區○○街○段○○○號一、二樓房屋全部遷讓返還予原告。

被告應給付原告吳耀錦新臺幣貳拾參萬元。

被告應給付原告吳耀州新臺幣貳拾萬肆仟元。

被告應自民國一百一十年九月三日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月各給付原告新臺幣貳萬貳仟元。

訴訟費用新臺幣貳萬壹仟柒佰玖拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年11月24日與原告二人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租門牌號碼為臺北市○○區○○街0段000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年1月1日起至112年12月31日止，租金為每月新臺幣（下同）50,000元（其中6,000元兩造約定由被告為原告支付稅金及二代健保費用，扣除後每月租金為44,000元，由被告每月各給付原告各22,000元），並應於每月1日前繳納。詎被告至今積欠原告吳耀錦230,000元（含積欠租金及冷氣折價費用70,000元）及積欠原告吳耀州204,000元未繳納，經原告催告後仍未獲清償，原告乃以110年8月11日調解程序筆錄送達被告為終止租約之意思表示，然被告於原告終止系爭租約後並未返還系爭房屋，仍繼續占用系爭房屋使用，造

成原告損害，被告就其無法律上原因所受利益，性質顯難以原狀返還，自應返還其價額，其價額應以使用系爭房屋於通常狀況下應支付之租金每月44,000元計算。為此，爰依系爭租約、民法第455條及第179條之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告；被告應給付原告吳耀錦230,000元；被告應給付原告吳耀州204,000元；被告應自110年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月各給付原告22,000元。

二、被告則以：因為原告未將被告所承租之系爭房屋2樓陽台全數交給被告使用，陽台是原告家人在使用，故被告乃自109年3月起各少付2,000元租金予原告二人，且被告有向原告反應系爭房屋之櫃子須修繕，原告均未找人來處理，修繕之費用也是被告自己支付等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張兩造曾簽訂系爭租約，由被告承租系爭房屋，租賃期間自108年1月1日起至112年12月31日止，租金為每月50,000元，其中6,000元兩造約定由被告代為原告支付稅金及二代健保費用，經扣除後每月為44,000元，由被告各給付原告22,000元，並應於每月1日前繳納及被告現仍占有、使用系爭房屋等情，為被告所不爭執，並有原告所提出之房屋租賃契約書影本（見本院卷第16至29頁）在卷可查，前述事實，應可認定。原告固主張被告現已積欠租金達2個月以上租額，且原告亦因此終止系爭租約，被告自應返還系爭房屋，並給付先前所積欠租金、欠款及相當於租金之不當得利各情，然為被告否認，並以前詞抗辯。故本件所應審究者為：原告得否以被告積欠租金為由終止系爭租約並請求被告返還系爭房屋？原告請求被告給付積欠租金及欠款及請求被告至返還系爭房屋止，應按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？茲分別論述如下：

㈠原告得以被告積欠租金為由終止系爭租約，並請求被告返還系爭房屋：

⑴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；又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、及第455條分別定有明文。

⑵本件原告主張至110年8月底，被告所積欠租金已達2個月以上租額之事實，有原告所提出之被告支付房租明細2紙為證（見本院卷第92至94頁），且被告於本院言詞辯論期日亦自承：自109年3月起起至110年5月止，每月有少給付原告租金各2,000元，另疫情期間也沒有給付110年6至9月租金等語（見本院卷第100至101頁），足認被告遲付租金總額已達2個月租額，原告復以本院110年8月11日調解程序筆錄送達被告為終止租約之意思表示，且該筆錄業已於110年8月23日送達於被告，此有本院送達證書1份在卷可查（見本院卷第86頁），參照前述規定，原告主張被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告，即屬憑據。

⑶雖被告抗辯稱原告未將系爭房屋2樓陽臺全數交予被告使用，故自109年3月起至110年5月止，各少付2,000元租金予原告二人乙情，然此為原告所否認，且被告亦未舉證以實其說，況被告自108年1月1日起即承租並使用系爭房屋，原告能否於被告占有、使用系爭房屋期間復占用系爭房屋2樓陽臺，即有可疑。況依前述被告支付房租明細，原告於110年8月23日終止系爭租約前，被告所積欠租金除被告所辯每月各短少給付原告各2,000元外，被告另已積欠數月租金未給付，原告本得依前述規定終止系爭租約並請求返還系爭房屋，故被告前述抗辯，難謂有據。

㈡原告得請求被告給付積欠租金及欠款，並得請求被告自110年9月1日起至返還系爭房屋止，應按月給付相當於租金之不當得利：

⑴原告主張於終止系爭租約前，被告業已積欠原告吳耀錦租金

160,000元、積欠原告吳耀洲租金204,000元之事實，有原告所提出之被告支付房租明細為證（見本院卷第92至94頁，按該明細多計算被告所積欠110年9月相當於租金之不當得利），且被告亦自承其於109年3月起起至110年5月止，每月各短少給付原告各2,000元及未給付110年6至8月租金等事實，另就原告所主張其他月份欠租之事實，亦不爭執，可認原告前述主張，應為屬實。另原告吳耀錦主張被告尚積欠先前由其先代被告支付予前手房客之冷氣機費用7萬元之事實，被告亦未爭執，故原告吳耀錦主張被告應給付尚積欠租金及冷氣機費用共230,000元、原告吳耀洲主張被告應給付尚積欠租金204,000元，均為有憑。

⑵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，民法第179 條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。經查，被告於系爭租約終止後仍就系爭房屋為占有、使用之事實，已如前述，則被告自終止系爭租約後占有系爭房屋即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利。是原告請求被告自110年9月3日起至遷讓返還系爭房屋止，按月各給付原告相當於租金之不當得利22,000元，亦堪信憑。

四、從而，原告依系爭租約、民法第455條及第179條之法律關係，請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告；被告應給付原告吳耀錦230,000元；被告應給付原告吳耀州204,000元；被告應自110年9月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月各給付原告22,000元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗

訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為21,790元（第一審裁判費）由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　8　　日

士林簡易庭法　官　莊明達

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　王淳平