

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第18號

原告 張真如  
張真慧

共同

訴訟代理人 蔡本勇律師

被告 救世寶有限公司

法定代理人 顧振莆

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年6月7日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○路00○0號房屋返還予原告。

被告應給付原告新臺幣16萬元，及給付原告張真慧新臺幣53,272  
元。

被告應自民國113年1月9日起至將第1項房屋返還予原告之日止，  
按月給付原告新臺幣4萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣18萬元供擔保後，得假執行。

本判決第2項，及第3項於判決確定前清償期已屆至部分，得假執  
行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國111年4月25日簽立房屋租賃契約書  
（下稱系爭契約），約定由原告將所有之門牌號碼臺中市○  
區○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃

01 期間為111年5月25日至114年5月24日，被告應支付保證金新  
02 臺幣（下同）8萬元，並按月於每次首日（即每月25日）給  
03 付租金4萬元，且水電費應由被告負擔，又系爭契約經公證  
04 在案。而被告於112年7月11日給付同年6月25日至同年7月24  
05 日部分租金4萬元後，即分文未付。被告積欠租金已達2個月  
06 以上，原告依系爭契約第7條第5項約定，於000年00月間委  
07 請律師以律師函向被告為終止契約之意思表示，並催告被告  
08 於同年11月10日前，返還系爭房屋及給付積欠之租金、水電  
09 費用。又被告積欠租金已達4個月（同年7月25日至同年11月  
10 24日），共16萬元，經以保證金8萬元扣抵後，被告仍積欠  
11 租金8萬元，原告自得依系爭契約請求被告給付；另張真慧  
12 為被告代墊電費51,629元、水費1,643元，共53,272元後，  
13 亦得依不當得利之法律關係請求被告返還。倘認前開律師函  
14 不生合法終止之效力，則原告併以起訴狀繕本之送達向被告  
15 為終止契約之意思表示，並依租賃契約之法律關係，請求被  
16 告返還系爭房屋。又契約終止後，被告繼續占有系爭房屋即  
17 為無權占有，且受有相當於租金之不當得利，原告亦得依不  
18 當得利之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返  
19 還系爭房屋之日止，按月給付4萬元，及依系爭契約第6條約  
20 定，請求被告給付違約金8萬元。爰依系爭契約、不當得利  
21 之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)如主文第1至3項  
22 主文所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

23 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  
24 述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之公證書、房屋租  
27 賃契約書、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司各項費  
28 款繳費憑證、律師函、招領逾期通知書為證（見本院卷第17  
29 至51頁）；而被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，  
30 亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第28  
31 0條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認原告主

01 張之事實，是堪信原告上開主張為真實。

02 (二)兩造間之系爭契約於113年1月8日經終止而消滅：

03 1.依系爭契約第7條第5項約定：「乙方（按指被告，下同）積  
04 欠租金達兩個月以上，或違反第四條使用租賃物之各款限制  
05 時，甲方（按指原告，下同）得終止租約，收回租賃物。」  
06 又土地法第100條第3款規定：「出租人非因左列情形之一，  
07 不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，  
08 達2個月以上時。」是被告遲延支付租金之情形，原告須先  
09 以擔保金抵償積欠租金，抵償後積欠租金額達2個月以上  
10 時，方得依系爭契約第7條第5項約定終止租約。

11 2.查原告於000年00月間委請律師以律師函向被告為終止契約  
12 之意思表示，斯時積欠112年7月25日迄至同年10月之期間，  
13 約2個月餘之租金，而被告給付之保證金為8萬元即2個月租  
14 金之金額，依前開說明，以該8萬元抵償積欠之2個月餘之租  
15 金後，積欠租金額顯未達2個月以上，是原告主張以律師函  
16 終止系爭契約，自無理由。

17 3.又原告以起訴狀繕本之送達向被告為終止契約之意思表示，  
18 而起訴狀繕本業於113年1月8日送達被告，有送達證書可稽  
19 （見本院卷第75頁），則積欠租金之期間為112年7月25日迄  
20 至113年1月8日，共計5個月又14日，以8萬元抵償2個月租金  
21 後，被告尚積欠3個月又14日之租金，則原告主張以起訴狀  
22 繕本送達向被告為終止系爭契約之意思表示，系爭契約已於  
23 113年1月8日合法終止等情，則屬有據。

24 (三)原告得請求被告給付租金8萬元、違約金8萬元及返還系爭房  
25 屋：

26 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段  
27 定有明文。又系爭契約第3條第1項約定：「租金：每月新台  
28 幣（以下同）肆萬元整。」經查，迄至系爭契約終止時，被  
29 告尚積欠3個月又14日之租金，已如前述，又兩造約定被告  
30 應給付每月租金4萬元，則原告依系爭契約請求被告給付8萬  
31 元租金，自屬有據。

01 2.系爭契約第6條約定：「乙方如違約不於租賃關係消滅後  
02 (期滿或終止)交還房屋或違反第四條第二款之規定者甲方  
03 得請求乙方給付違約金新台幣捌萬元。」經查，兩造間之系  
04 爭契約於113年1月8日經終止而消滅，已認定如上，而被告  
05 迄未返還系爭房屋予原告，則原告依前開約定，請求被告給  
06 付違約金8萬元，亦屬有據。

07 3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
08 前段定有明文。查，系爭契約既已於113年1月8日經終止，  
09 則原告依前開規定，請求被告返還系爭房屋，為有理由。

10 (四)張真慧得請求被告給付代墊之水電費53,272元：

11 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
13 179條定有明文。又依系爭契約第7條第1項後段約定：「乙  
14 方負擔管理費、水電費及營業上必須繳納之稅捐。」是被告  
15 向原告承租系爭房屋所生之水電費，自應由被告繳納。則被  
16 告積欠水電費用，而由張真慧代為支付，被告受有免於支出  
17 水電費用53,272元之利益，自屬無法律上原因，致張真慧受  
18 有損害，則張真慧依前開規定，請求被告返還53,272元，自  
19 有理由。

20 (五)原告得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之  
21 日止，按月給付4萬元：

22 兩造間系爭契約已於113年1月8日合法終止，業如前述，是  
23 被告繼續占有使用系爭房屋，即無正當權源，且獲有相當於  
24 租金之不當得利，並使原告受有無法使用收益系爭房屋之損  
25 害，故原告主張依民法第179條不當得利之法律關係請求被  
26 告返還所受利益，自屬有據。又兩造原既約定系爭房屋之租  
27 金以每月4萬元計算，則原告主張以此金額作為計算被告無  
28 權占有系爭房屋所受相當於租金利益之標準，應屬適當，是  
29 原告請求被告自113年1月9日起至返還系爭房屋之日止，按  
30 月給付原告4萬元，為有理由。

31 四、綜上所述，原告依系爭契約、不當得利之法律關係，請求被

01 告返還系爭房屋、給付原告16萬元、給付張真慧53,272元，  
02 及自113年1月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4  
03 萬元，為有理由，應予准許。

04 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，本判決第1項部分，  
05 核無不符，爰酌定相當擔保金額准許之；本判決第2項、及  
06 第3項於判決確定前清償期已屆至部分，所命給付之金額均  
07 未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告  
08 假執行。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日

11 民事第六庭 審判長法官 陳學德

12 法官 孫藝娜

13 法官 蔡汎沂

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
16 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
17 應一併繳納上訴裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日

19 書記官 許家齡