# 臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2698號

原　　告　俞秀麗

000000000000000000

訴訟代理人　簡大為律師

被　　告　天時物業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宇宏

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號八樓之三十五房屋騰空遷讓返還原告，及自民國一百零九年五月十九日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟元。

被告應給付原告新臺幣肆萬壹仟元，及自民國一百零九年五月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明第1項請求：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號8樓之35房屋騰空並遷讓返還原告，及自民國109年5月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬3,000元（見本院卷第9頁）。嗣後變更第1項聲明為：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號8樓之35房屋騰空並遷讓返還原告，及自109年5月19日起至返還上開房屋之日止，按月給

付原告1萬3,000元（見本院卷第107頁）。核原告所為，係減縮應受判決之聲明，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，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、實體事項：

一、原告起訴主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○街00號8樓之35房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，原告前於105年12月31日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金為1萬2,500元，應於每月1日前繳納，押金為1萬2,000元，租賃期間自106年1月1日起至107年12月31日止。嗣兩造於租期屆滿後將系爭租約轉為不定期租賃關係，並於107年年底合意將房租調漲為每月1萬3,000元，被告如實支付租金至108年10月份，然於108年11月份、同年12月份各欠繳租金500元，迄今亦未支付109年1月份至同年4月份租金，合計積欠租金5萬3,000元【計算式：500元×2月＋13,000元×4月＝53,000元】。原告前於109年3月3日以LINE訊息方式催告被告應於同月7日給付積欠租金，被告仍迄不給付，原告遂依民法第440條第1、2項規定，向被告以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示。系爭租約既經終止，被告自應返還系爭房屋予原告，並應按月給付返還系爭房屋前相當於租金之不當得利暨積欠之租金。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段、第455條、第179條及系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空並遷讓返還原告，及自109年5月19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元。㈡被告應給付原告5萬3,000元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告未於言詞辯論期日到場，僅於準備程序中陳述：兩造前曾就系爭房屋簽立系爭租約，後續則為不定期租賃關係。因

原告同意寬限繳納租金期限，被告遂同意原告調漲租金，嗣後原告強迫被告將系爭房屋之鑰匙返還，但被告部分財產仍置於系爭房屋內等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。又按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第451條、第440條第1項、第2項分別定有明文。又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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.原告為系爭房屋所有權人，被告於105年12月31日與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭房屋，約定租期106年1月1日至107年12月31日止，租金每月1萬2,000元，應按月於1日前繳納，押租金為1萬2,000元。嗣租期屆滿，兩造合意將租金調漲為每月1萬3,000元，被告依此續繳租金，原告亦收取租金，此有系爭房屋之土地及建物登記第一類謄本、系爭租約、兩造LINE對話紀錄及銀行存摺內頁可資為證（見本院卷第17至19頁、第21至30頁、第31至35頁、第61至68頁），則兩造原訂租約期限屆滿後，被告仍持續繳納租金並就系爭房屋為使用收益，原告亦持續受領而未有反對之意思，堪認兩造就系爭房屋於108年1月1日起成立不定期限租賃契約關

係。

2.然被告自108年11月起至109年3月止，本應繳交5個月租金即6萬5,000元，卻僅繳納租金2萬5,000元，尚欠租金4萬元【計算式：13,000元x5月－25,000元＝40,000元】，經扣除押租金1萬2,000元，遲付租金之總額仍達二個月以上，原告於109年3月3日曾以LINE訊息方式通知被告於同月7日前應繳清積欠租金，有兩造LINE對話訊息在卷可參（見本院卷第33頁），被告亦不否認上開LINE對話訊息之形式真正（見本院卷第80頁）。然被告迄今均未繳納積欠租金，經原告以本件民事起訴狀繕本終止系爭租約關係，並於109年5月18日發生送達之效力，有送達證書附卷可稽（見本院卷第53、55頁），是兩造間之不定期租賃契約關係已於109年5月18日終止，堪以認定。被告確已無權占用系爭房屋，而原告既為系爭房屋所有權人，其基於民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據，應予准許。

㈡復按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。查兩造間之不定期限租賃關係業於109年5月18日終止，被告繼續占有使用系爭房屋，核屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，揆諸上開說明，原告自得請求被告償還相當於租金之價額。是原告依民法第179條規定，請求被告自109年5月19日起至返還系爭房屋之日止，依原先出租時之租金數額按月給付1萬3,000元，洵屬有據。

㈢又按民法第451條有關租賃契約擬制更新之規定，係以租賃期間屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即為表示反對之意思為要件。該契約之更新，僅發生期限變更之效果，其餘內容(如租金及其他條件)並未隨同變更。倘當事人約定於原定之租期屆滿後，改以其他條件繼續租約，自

無該條規定之適用（最高法院64年台上字第1579號、93年台上字第2158號判決意旨參照）。則兩造原簽訂系爭租約之內容，除關於租賃期限約定外，於兩造成立不定期租賃契約關係中均生拘束兩造之效力。查兩造間不定期租賃關係於109年5月18日終止，業如前述。而被告於108年11月份、同年12月份均各欠繳租金500元，迄今亦未支付109年1月份至同年4月份租金，合計被告積欠租金5萬3,000元【計算式：500元×2月＋13,000元×4月＝53,000元】，是原告依系爭租約請求被告給付積欠租金5萬3,000元，應屬有據。惟本件原告尚有向被告收取押租金1萬2,000元，揆諸前揭說明，自發生當然抵充之效力，而應予扣除，是原告僅得向被告請求給付欠繳租金4萬1,000元【計算式：53,000元－12,000元＝41,000元】。

㈣另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別有明文規定。而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。查本件起訴狀繕本係於109年5月18日送達被告（見本院卷第53、55頁），是就被告積欠租金4萬1,000元部分，原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即109年5月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定及系爭租約之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及自109年5月19日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元，暨給付原告4萬1,000元，及自109年5月19日至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回 。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　21　　日

民事第七庭　審判長法　官　吳佳薇

法　官　陳　瑜

法　官　范雅涵

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　鄭雅雲