臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第885號

原　　告　洪村山
　　洪松廷
　　洪松聖
上三人共同
訴訟代理人　林亦書律師
被　　告　高絲旅股份有限公司
000000000000000000
臨時管理人　吳逸軒律師
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳宣尹
複代理人　　林佑慈

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還予原告洪村山、洪松廷、洪松聖。

被告應給付原告洪村山新臺幣伍拾捌萬壹仟捌佰元，給付原告洪松廷、洪松聖各新臺幣參拾肆萬玖仟壹佰元，及均自民國一百零九年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零九年七月七日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告洪村山新臺幣壹拾肆萬伍仟肆佰伍拾元，給付原告洪松廷、洪松聖各新臺幣捌萬柒仟貳佰柒拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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項但書第3款定有明文。本件原告原起訴聲明為：

（一）被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還予原告洪村山、洪松廷、洪松聖（下合稱原告3人）。（二）被告應給付原告洪村山新臺幣（下同）58萬1,800元，給付原告洪松廷、洪松聖各34萬9,100元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自民國109年7月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告洪村山14萬5,450元，給付原告洪松廷、洪松聖各8萬7,275元。（四）第一、二項請求請准依職權宣告假執行等語（見調字卷第7頁）。嗣於109年10月16日言詞辯論期日，以言詞變更聲明第三項請求日期為109年7月7日等語（見本院卷第31頁），原告上開所為變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告3人承租坐落臺北市○○區○○○路00號9樓如附表所示共22戶房屋（下稱系爭房屋），雙方於107年11月1日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租期自107年11月1日起至110年10月8日止，每月租金各詳如附表所示，另擔保金（押金）2個月共64萬元，被告應按月於5日以前支付租金。惟被告自109年3月份起，即未如期支付租金，迄至109年6月份止，已積欠原告洪村山58萬1,800元、原告洪松廷、洪松聖各34萬9,100元，合計4個月租金共128萬元，縱扣除被告簽約時已付租賃擔保金64萬元，被告仍欠租已達2個月，經原告3人寄發存證信函催告被告應於文到15日內支付租金，未獲置理，依系爭租賃契約第14條第1款約定，原告3人得終止系爭租約，併再以本起訴狀繕本之送達作為通知被告終止系爭租約之意思表示。兩造間系爭租賃契約既經原告3人合法終止，被告繼續占有使用系爭房屋，屬無權占有，且受有相當於租金之不當得利，被告應自109年7月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告洪村山14萬5,450元，給付原告洪松廷、洪松聖各8萬7,275元。為此，爰依民法第767條規定請求被告騰空遷讓返還系

爭房屋，並依系爭租賃契約約定請求被告給付積欠之租金計128萬元，及依不得利法律關係請求被告自遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3人相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告3人。（二）被告應給付原告洪村山58萬1,800元、給付原告洪松廷、洪松聖各34萬9,100元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自109年7月7日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告洪村山14萬5,450元，給付原告洪松廷、洪松聖各8萬7,275元。（四）第一、二項請求請准依職權宣告假執行等語。

二、被告則以：被告目前準備要點交予原告3人，被告自3月起開始欠租，就欠租部分無意見，欠租金額要再計算等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）原告3人主張兩造前簽立系爭租賃契約，由被告向原告3人承租系爭房屋，約定每月租金各詳如附表「月租額」欄所示，租賃期間為107年11月1日起至110年10月8日止，被告自109年3月起，即未依約繳納租金，迄至109年6月止，已積欠原告3人計4個月租金128萬元，經原告3人催告支付租金，未獲置理，爰以本起訴狀繕本之送達作為通知被告終止系爭租賃契約之意思表示等情，業據原告3人提出與所述相符之系爭租賃契約、109年4月22日臺北古亭郵局存證號碼397號存證信函暨收件回執為證（見調字卷第59至77頁），復為被告所不爭執（見本院卷第31頁），是堪信原告3人主張之上揭事實為真實。

（二）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；承租人於租賃物關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第455條前段定有明文。又租約終止後，出租人除得

本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號裁判意旨參照）。依系爭租賃契約第3條約定，被告應與每月5日前支付當月租金共32萬元，被告不爭執自109年3月起即未繳付系爭房屋租金予原告3人，則被告積欠租金顯早已逾兩個月之總額，原告3人以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租賃契約之意思表示，被告於109年7月7日收受起訴狀繕本（見調字卷第85頁），應認已生合法終止兩造間系爭租賃契約之效力，本件系爭租賃契約應於109年7月7日業已合法終止，而被告迄今仍占有使用系爭房屋，自屬無權占有，原告3人依民法第767條第1項前段所有物返還請求權規定，請求被告自系爭房屋遷出並返還原告3人，自屬有據，應予准許。

（三）次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文，是被告負有支付租金之義務，然於租期內有上開租金未為給付，已如前述，則原告本於系爭租賃契約約定，請求被告分別就自109年3月至6月止積欠之租金，給付原告洪村山58萬1,800元(計算式：14萬5,450元x4月＝58萬1,800元)、給付原告洪松廷、洪松聖各34萬9,100元（計算式：8萬7,275元x4月＝34萬9,100元），核屬有據，應予准許。又按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第203條亦定有明文可循。本件被告就原告3人請求給付之上開積欠租金，既已負遲延責任，並經原告3人起訴請求給付，則原告3人請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年7月8日起（見調字卷第85頁）至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦有理由。

（四）又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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。租賃關係消滅後，承租人繼續占

用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。本件兩造間系爭租賃契約既已於109年7月7日合法終止，被告無繼續占有系爭房屋之正當權源，被告仍居住使用系爭房屋，核屬無權占有，業如前述，被告因此受有使用系爭房屋之利益，並致原告3人受有相當於租金之損害，是原告3人請求被告給付相當於租金之不當得利，亦屬於法有據。爰審酌系爭租賃契約所載系爭房屋每月租金如附表「月租額」欄所示，原告3人請求以上開數額認定相當於租金之損害，堪屬適當。從而，原告3人請求被告自系爭租賃契約終止日即109年7月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告洪村山、洪松廷、洪松聖相當於租金之損害14萬5,450元、8萬7,275元、8萬7,275元，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條規定請求被告遷讓返還系爭房屋；並依系爭租賃契約約定請求被告給付原告洪村山58萬1,800元、給付原告洪松廷、洪松聖各34萬9,100元，及均自109年7月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨依不當得利法律關係請求被告自109年7月7日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告洪村山14萬5,450元，給付原告洪松廷、洪松聖各8萬7,275元，均有理由，應予准許。

五、又原告訴之聲明雖載明請求本院依職權宣告假執行，惟本件並不符合民事訴訟法第389 條第1 項各款情事，本院自毋庸依職權為假執行之宣告，且是否符合法律所定職權宣告假執行之要件，本屬法院應依職權調查之事項，不受當事人聲明之拘束，原告此部分之請求應僅係促使法院注意而已，故亦無需就原告上開請求為駁回之諭知，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　23　　日

書記官　沈世儒

附表：

編號	租賃房屋門牌：臺北市○○區○○○路00號	出　租　人（所有權人）	月　租　額（新臺幣）
1	9F-1、9-36、9F-37、9F-38、9F-39、9F-40、9F-41、9-42、9F-43、9F-45共10戶	洪村山	14萬5,450元
2	9F、9-31、9F-32、9F-33、9F-34、9F-35共6戶	洪松廷	8萬7,275元
3	9F-46、9-47、9F-48、9F-49、9F-50、9F-51共6戶	洪松聖	8萬7,275元
合計			32萬元