

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5226號

原告 周怡姍

指定送達處所：臺北市○○區○○路00
號0樓

被告 林彥甫

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月1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○○街0段00號5樓房屋騰空
遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣500元，及自民國112年9月19日起至
騰空遷讓返還臺北市○○區○○街0段00號5樓房屋之日止，
按月給付原告新臺幣30,000元；未足一個月者，按實際日數
比例計算。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（除撤回、減縮部分外）由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣600,000元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣1,800,000元為原告預供擔
保，得免為假執行。

六、本判決第二項前段於原告以新臺幣200元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣500元為原告預供擔保，得免
為假執行。

七、本判決第二項後段原告就各到期部分，各以新臺幣10,000元
為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣30,000元
為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

01 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
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定
03 前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第255條第1項第3
04 款、第262條第1項本文定有明文。原告起訴時訴之聲明第2
05 項為：被告應給付原告新臺幣（下同）77,500元，及自民國
06 112年8月27日起至遷讓房屋之日止，按日給付1,034元（含
07 租金517元、違約金517元）予原告，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第13頁）；嗣變
09 更為：被告應自112年9月17日起至遷讓房屋之日止，按日給
10 付原告1,034元（見本院卷第95頁），核係部分撤回、部分
11 減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

12 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
13 第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而
14 為判決。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：兩造於111年8月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱
17 系爭租約），約定由原告將其所有門牌號碼臺北市○○區○
18 ○街0段00號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自
19 111年8月27日起至112年8月26日止，每月租金15,000元，
20 水、電瓦斯及管理費用，均由被告負擔。詎被告僅交付7個
21 月租金及押租金30,000元，迄至112年8月26日止，遲付租金
22 已達5個月，扣除押金後，仍欠繳租金45,000元及4至8月管
23 理費2,500元。原告已以存證信函通知被告限期繳清或搬
24 遷，並終止租約，被告未依約遷讓返還房屋，屬無權占有，
25 並侵害原告所有權，爰依民法第767條第1項規定，請求被告
26 遷讓返還系爭房屋。又被告於租賃關係消滅後，繼續使用系
27 爭房屋，獲得相當於租金之利益，並致原告受有損害，爰依
28 民法第179條規定，請求被告給付按日租金517元計算之相當
29 於租金之不當得利，並依系爭租約第14條約定，請求被告給
30 付按日租金517元計算之違約金等語。並聲明：1.被告應將
31 系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應自112年9月17日起至

01 遷讓房屋之日止，按日給付原告1,034元。3.願供擔保，請
02 准宣告假執行。

03 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
04 。

05 三、本院判斷：

06 (一)請求遷讓返還系爭房屋部分：

07 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
08 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
09 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
10 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
11 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
12 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人
13 於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或
14 侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條第1項、第2
15 項、450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段定有明
16 文。

17 2.經查，原告主張上開事實，業據提出系爭租約、112年8月23
18 日台北中山郵局第820號存證信函等件為證（見本院卷第19-
19 30、35-37頁），核屬相符，堪信為真實。原告既未依約繳
20 納租金，扣除押租金後，遲延給付租金總額已逾二個月，經
21 原告定期催告於函到3日內給付，逾期仍未給付，且系爭租
22 約所定期限，亦已於112年8月26日期限屆滿，故原告主張兩
23 造間租賃契約關係已於112年8月26日消滅，被告自112年8月
24 27日起即無合法占有使用系爭房屋之權源，其仍繼續占有使
25 用，屬無權占有，並侵害其所有權等語，堪認有據。從而，
26 原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭
27 房屋予原告，應予准許。

28 (二)不當得利及違約金請求部分：

29 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
31 179條亦有明定。又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年度台上字第294號判決意旨參照）。再按系爭租約第14條第1項、第3項約定，租賃關係消滅時，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止。

2.經查：

(1)兩造間租賃契約關係已於112年8月26日消滅，被告無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，業如前述，被告未依法騰空遷讓返還予原告，而繼續占有使用，自屬無法律上原因，而獲得相當於租金之利益，並致原告受有無法使用之損害，且已違反約定，故原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，暨依系爭租約第14條第3項約定，請求被告給付違約金，自屬有據。又系爭租約第3條第1項約定，每月租金為15,000元（見本院卷第20頁），故原告依上揭規定及約定，分別請求被告應自112年8月27日起至遷讓系爭房屋之日止，按月各給付原告相當於月租金額即15,000元之不當得利及違約金，即合計每月30,000元（計算式：15,000元+15,000元）；不足一個月部分，以日租金即按實際日數比例計算，應予准許。至原告雖另主張兩造約定管理費應由被告負擔，故應將管理費500元加入計算平均日租金額（即每日517元，計算式：15,500元÷30）等語，然其此項主張與系爭租約第3條第1項及第14條第3項約定內容，已然不符，難認可取。

(2)被告於系爭租賃契約關係消滅後，曾於112年10月31日支付原告100,000元等情，業據原告自認在案（見本院卷第96頁），則扣除被告積欠之租金75,000元及原告代墊之管理費2,500元後，尚有餘款22,500元（100,000元-75,000元-2,500元），儘先抵充已到期之112年8月27日起至112年9月18日期間之不當得利及違約金23,000元（共23日，因不足一個

01 月，各按平均日租金即每日500元計算；計算式：1,000元×2
02 3日）中之22,500元後，尚有差額500元（23,000元-22,500
03 元）。基此計算，原告請求被告給付500元，及自112年9月1
04 9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元
05 （含相當於租金之不當得利15,000元及違約金15,000元），
06 未足一個月者，按實際日數比例計算部分，為有理由，應予
07 准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將
09 系爭房屋騰空遷讓返還予原告；依民法第179條規定及系爭
10 租約第14條第3項約定，請求被告給付500元，及自112年9月
11 19日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當
12 於租金之不當得利15,000元及違約金15,000元，合計30,000
13 元，不足一個月部分，按實際日數比例計算等，為有理由，
14 應予准許。至逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

15 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核就上開准許部
16 分，合於法律規定，爰宣告相當之擔保金額後准許之，另併
17 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金
18 額，為被告得免為假執行之宣告。至原告之訴無理由部分，
19 其假執行之聲請因訴之駁回而失依據，應併予駁回。

20 六、訴訟費用負擔之依據及理由：按各當事人一部勝訴、一部敗
21 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
22 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
23 訟法第79條定有明文。本件僅駁回原告部分不當得利及違約
24 金請求，該部分係屬附帶請求，依原告起訴時應適用之修正
25 前民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其訴訟標的價
26 額，故本件訴訟費用（除撤回、減縮部分外），由被告負
27 擔，應屬適當，爰命被告負擔本件除減縮部分外之訴訟費
28 用。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

30 民事第一庭 法 官 李桂英

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

04 書記官 劉士筠