臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5640號

原　　告　陳林美惠

訴訟代理人　舒建中律師

複代理人　　劉大新律師

被　　告　逆風文化教育顧問團隊有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳建宏

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於中華民國113年1月16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○○路○段000號10樓之3房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新台幣伍拾壹萬參仟肆佰零壹元，及自民國一一二年十二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一二年十一月十一日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告新台幣肆萬參仟玖佰肆拾伍元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新台幣貳拾肆萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣柒拾肆萬陸仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新台幣壹拾柒萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣伍拾壹萬參仟肆佰零壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分於原告每期以新台幣壹萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如每期以新臺幣肆萬參仟玖佰肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告將其所有、門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號10樓之3房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，兩造於民國109年7月17日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自109年9月15日起至115年9月14日止，租金於承租人扣除代扣所得稅、二代健保補充費後每月實付新台幣(下同)44,145元，並自110年1月起改為43,945元，每月15日前應給付。被告承租系爭房屋後，自000年0月間起即未按期給付租金，於110年3月時已積欠達二期租金未付，經原告催告未獲置理。原告遂於112年10月25日寄發存證信函催請被告於15日內清償積欠之所有租金，否則即滿15日即終止系爭租約，被告仍未理會，系爭租約因此於112年11月10日終止，被告依約應將系爭房屋騰空返還予原告。惟被告迄今仍積欠租金513,401元未清償，亦未返還系爭房屋，爰依民法第440條第1項、第455條及系爭租約第13條第2項，擇一請求被告將系爭房屋騰空返還予原告，並依民法第439條、系爭租約第4條擇一請求被告給付欠租513,401元，另依民法第179條，請求被告自111年11月11日起至遷讓系爭房屋之日止，按月返還不當得利43,945元等語。訴之聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告513,401元，及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111年11月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告43,945元。(四)願供擔請准宣告假執行。

三、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。

四、原告主張被告向其承租系爭房屋，兩造簽立系爭租約，原告

曾以存證信函催請被告給付積欠租金，否則即終止租約，被告收受該存證信函後仍未清償租金等節，業據提出系爭租約及公證書、存證信函及回執、系爭房屋112年房屋稅繳納證明書等件為據（見本院卷第19至35頁），被告經合法通知未到庭，亦未就上開證據為任何爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，堪信原告前開主張為真實。

五、經查：

(一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由：

依系爭租約第16條約定：「乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約：一、遲延租金之總額達二個月之租額，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，經甲方定相當期間催告，乙方仍不為支付者。」、第13條第2項約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方依前項約定合意另定新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方應於租約期滿、或終止之日，將租賃房屋依第十條之約定清空遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用。」（見本院卷第23至24頁）。次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，民法第440條第1項、第2項前段定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條亦定有明文。查，本件被告自110年2月起即未按期支付租金已積欠達2個月份以上，原告於112年10月25日寄發存證信函催請被告於15日給付積欠租金，否則終止系爭租約，被告於同年月26日收受後仍未給付，依前開約定，系爭租約於112年11月10日即已終止。被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，應認原告之主張為真實。系爭租約既經終止，被告已無合法繼續占有使用系爭房屋之權

源，原告依系爭契約第13條第2項、民法第455條規定，請求被告應自系爭房屋遷出並返還予原告，當屬有據。

(二)原告請求被告給付積欠租金共513,401元，為有理由：

1. 系爭租約第4條第1項約定：「每月應繳月租金新台幣伍萬元整。承租人扣除代扣所得稅新台幣伍仟元整及二代健保補充費新台幣玖佰伍拾伍元整至代收稅款機構繳納，稅後淨額新台幣肆萬肆仟零肆拾伍元整。」、第4條第2項約定：「前兩項代扣所得稅及二代健保補充保費係依訂約時之稅率計算，稅後淨額如有誤算，應重新計算，並依正確金額繳納及給付租金；稅率日後如有調整，應依調整後稅率計算稅後淨額。」（見本院卷第21頁）查，被告自110年2月份開始積欠租金，至原告終止租賃契約之日止，共積欠租金513,401元，有原告附表一、二及存證信函可參（見本院卷第15至17頁、第25至27頁），原告依系爭租約第4條第1項請求被告給付積欠租金513,401元，為有理由，應予准許。

2. 次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。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。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。原告請求被告給付積欠租金513,401元，係以支付金錢為標的，依前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即112年12月20日（見本院卷第45頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之法定利息，亦屬有據。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利每月43,945元，亦有理由：

按無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決要旨

可資參照）。被告於系爭租約法律關係終止後負有搬遷返還系爭房屋之義務，已如前述，其未返還系爭房屋，核屬受有無權占有系爭房屋之利益，致原告受有相當租金之損害。又系爭租約既於112年11月10日合法終止，原告僅得請求系爭租約終止之翌日起相當於租金之不當得利，故原告請求被告自112年11月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告43,945元相當於房屋租金之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、綜上，原告依系爭租約、民法第455條、第439條、第179條請求被告遷讓返還系爭房屋，給付積欠租金513,401元及自112年12月20日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，及自112年11月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付43,945元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，併依職權酌定相當之擔保金額宣告被告得預供擔保而免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　25　　日

民事第四庭　　法　官　杜慧玲

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　　112　　年　　1　　月　　25　　日

書記官　陳玉瓊