臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第96號

原　　告　袁佩芝

000000000000000000

訴訟代理人　林煥程律師

被　　告　游勝綸

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號2樓房屋，及地下1樓所屬車位編號101號停車位騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣77,590元，及自民國111年11月18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111年11月19日起至騰空返還第一項房屋及停車位之日止，按月給付原告新臺幣28,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

六、本判決主文第一項，於原告以新臺幣2,600,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣7,678,533元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決主文第二項，於原告以新臺幣26,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣77,590元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第三項已到期部分，於原告按月以新臺幣9,400元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣28,000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

壹、程序方面

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在

地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項、第2項分別定有明文。查原告依民法第455條、第767條第1項前段規定及兩造110年7月4日簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第11條第1項約定，請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）及地下一樓所屬車位編號101號停車位（下稱系爭車位，與系爭房屋合稱系爭房屋及車位）騰空返還予原告，核屬因不動產物權及其他因不動產涉訟，而系爭房屋及車位既位於本院管轄區域內，依首揭法條，本院就此部分訴訟自有管轄權。至原告其餘給付欠租、返還代墊管理費、相當於租金不當得利及給付違約金等請求，依同法第248條前段規定，亦得合併由本院管轄，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，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。查原告訴之聲明第二項原請求被告給付新臺幣（下同）12萬9,590元，及自民國111年11月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣變更其請求金額為7萬7,590元（見本院卷第131頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於110年7月4日向伊承租系爭房屋及車位，並簽訂系爭租約，約定租期自同年7月15日起至112年7月14日止，每月租金2萬8,000元，被告並應自行繳納管理費及水電瓦斯費。詎被告自111年5月起即未繳納管理費，自111年7月起更未繳納租金，伊因而於111年10月7日寄發存證信函催告，並為終止系爭租約之意思表示，然遭被告拒收而退回。伊復於111年11月8日以存證信函催告及通知，並同時翻拍前開存證信函以LINE發送予被告，被告已於111年11月18日讀取該訊息，兩造間之租賃關係至遲於斯時終止，惟被告僅補繳1個月之租金，尚欠6萬元租金，亦未返還系爭房屋及車位，復未返還伊代為墊付之111年5月至9月管理費1萬7,590

元，暨伊預繳之111年10月至112年6月管理費。爰依如附表「請求權基礎」欄所示之約定或規定為請求等語，並聲明：如附表「請求內容」欄所示。

二、被告則以：伊承租系爭房屋申請租屋補助，斯時原告對此並無意見，亦未於系爭租約約定相關事項，惟原告於收受伊申請租屋補助通知，發覺要繳更多稅，遂不停驅趕伊。嗣伊因家裡發生變故，急需大筆開銷及照顧母親，始未繳交房租，並非故意拖欠等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造於110年7月4日簽訂系爭租約，由被告向其承租系爭房屋及車位，每月租金2萬8,000元，並約定承租期間之管理費由被告負擔，嗣被告自111年5月起即未繳納管理費，自111年7月起亦未繳租金，經其於111年11月8日以LINE訊息終止系爭租約後，被告於111年11月18日讀取該LINE訊息，僅補繳1個月之租金，原告並已繳納111年5月至112年6月之管理費等節，業據提出系爭租約、存證信函、LIEN對話紀錄、匯款憑證、管理費繳款明細為證（見本院卷第17至35頁、第37至38頁、第103至110頁、第113至114頁），且為被告所不爭執（見本院卷第123頁、第151頁），堪信屬實。

四、得心證之理由

㈠原告是否已合法終止系爭租約？其依民法第455條規定，請求被告騰空返還系爭房屋及車位，有無理由？

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440條第1項、第2項定有明文。又按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文，該規定雖僅就未定

有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判例參照）。上開規定既係為保護屬經濟上弱者之承租人而設，自屬強制規定，不得以特約排除適用，如租賃契約之約定有違反上開規定者，該等約定依民法第71條規定，應屬無效。再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定有明文。

2.原告主張其於111年10月7日以被告積欠3個月租金為由，依系爭租約第14條第1項約定以存證信函終止系爭租約，於111年11月8日以存證信函及LINE訊息為終止意思表示，系爭租約應已合法終止等語。查：

⑴系爭租約第14條第1款固約定：「承租人遲付租金之總額達一個月之租額，並經出租人訂相當期間催告，承租人仍不為支付者，出租人有權終止合約，…。」（見本院卷第23頁），惟已違反前揭民法440條及土地法第100條第3款之強制規定，依民法第71條規定，該約定自屬無效，原告依該約定終止系爭租約，應非合法。

⑵惟被告自111年7月15日即積欠租金未繳納，為被告所不爭，已如前述，則原告於111年11月8月以LINE訊息傳送終止系爭租約之存證信函予被告時，被告已積欠租金達4個月（即111年7月至10月，合計11萬2,000元），以押租金5萬2,000元抵償後，仍積欠租金6萬元，欠租達2個月以上，原告於斯時終止系爭租約，合於前揭民法及土地法之規定，系爭租約於111年11月18日被告讀取該LINE訊息時，業已合法終止，被告復表示對終止租約亦無意見（見本院卷第151頁），足認系爭租約已經原告於111年11月18日合法終止。至被告於111年11月18日讀取上開LINE訊息後，曾繳納1個月之租金，雖為不爭之情（見本院卷第150至151頁），惟既在原告合法終止系爭租約後始行繳納，僅生清償欠租之效力，對於系爭租約業已終止，不生影響。

3.從而，系爭租約既已於111年11月18日經原告合法終止，被告依民法第455條規定即負有返還系爭房屋及車位予原告之義務，而被告復未證明其業已騰空返還系爭房屋及車位，是原告依民法第455條規定請求被告騰空返還系爭房屋及車位，應有理由。

㈡原告請求被告給付欠租6萬元，及返還代墊之管理費1萬7,590元，是否有據？

1.按「每月應繳月租金28,000元整（房屋25,000，車位3,000），並於每月15日前支付…。」、「承租人在承租期間所生之電費、瓦斯、水費、管理費、網路費、第四台等等由承租人自行負擔，並應依各該費用應繳納期間內完納，與出租人無涉」，系爭租約第4條、第6條定有明文（見本院卷第19至21頁）。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條亦有明文。

2.原告主張被告自111年7月15日起即未繳納租金，除於111年11月18日收受其終止系爭租約之通知後繳納1個月之租金外，其餘租金仍未繳納等節，為被告所不爭執，亦如前述，足認被告至111年11月18日系爭租約合法終止時，尚積欠111年7月至11月之租金14萬元（即2萬8000×5月）未繳納，以押租金抵償5萬2,000元以及被告另清償1個月租金後後，仍欠租金6萬元（即14萬元-5萬2,000元-2萬8,000元=6萬元），是原告依系爭租約第4條約定，請求被告給付欠租6萬元，應屬有據。另被告就其於承租期間應給付管理費及原告繳納111年5月至112年6月之管理費乙節，亦無爭執（見本院卷第123頁、第151頁），復如前述，則原告於111年5月至111年9月間所繳納之管理費1萬7,590元（見本院卷第113頁），顯使被告享有依約自行繳納管理費義務消滅之利益，且被告受有該等利益並無法律上原因，是原告依民法第179條規定請求被告返還111年5月至111年9月間代墊之管理費1萬7,590元，亦屬有據。

3.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，民法第229條第1項、第2項定有明文。查兩造已於系爭租約第4條約定應於每月15日給付租金，是被告每月之租金如未按時給付，即應自每月15日起負遲延責任，又就管理費1萬7,590元部分，雖非屬有確定期限之給付，惟原告已於111年11月18日以LINE訊息終止租約並同時催告被告給付（見本院卷第35頁），被告自斯時起亦負遲延責任，是原告就被告積欠之租金6萬元及應返還之管理費1萬7,590元，請求自111年11月18日起給付依法定利率計算之遲延利息（下稱7萬7,590元本息），仍屬有據。

㈢原告請求被告自111年11月19日起至騰空返還系爭房屋及車位之日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬1,518元，是否有據？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別定有明文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算。

2.經查，系爭租約既已於111年11月18日終止，被告自斯時起即無繼續占有使用系爭房屋及車位之法律上原因，又被告尚未將系爭房屋及車位騰空返還予原告，亦如前述，依上說明，被告即應自系爭租約終止時起返還相當於系爭房屋及車位租金之不當得利予原告。而依系爭租約第4條約定，系爭房屋及車位之租金金額為每月2萬8,000元，堪認為系爭房屋及車位相當於租金之使用利益價值，是原告依民法第179條規定，請求被告自111年11月19日起至騰空返還系爭房屋及

車位之日止，按月給付2萬8,000元之相當於租金不當得利，應屬有據。至管理費每月3,518元部分，依系爭租約第6條約定，僅於被告承租系爭房屋及車位時有自行給付之義務，於租期外，原告本應依公寓大廈管理條例及社區規約之規定自行繳納管理費，難認屬系爭房屋使用利益之一部而得請求被告返還，原告請求給付此部分之相當於租金不當得利，應屬無據。

㈣原告請求被告自111年11月19日起至騰空返還系爭房屋及車位之日止，按日給付違約金1,867元，是否有據？

1.按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得分別依債務不履行或不當得利規定，請求承租人賠償損害或返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，如請求之目的相同，則已為其中一請求權之行使而獲滿足，應不得再行使其餘請求。另當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；該違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，此觀民法第250條規定即明（最高法院111年度台上字第1102號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約第11條第2項雖約定：「承租人未即時遷出返還房屋時，自終止租約翌日起，承租人應按日支付出租人依月租金除以30計算之每日租金金額的1倍作為違約金至遷讓完竣，承租人不得有異議。」（見本院卷第23頁），惟原告已自承該違約金約定屬損害賠償總額預定性，且原告終止系爭租約後未能取回系爭房屋及車位受有之損害即為使用受益權利受損，相當於租金的收益受有損害等語（見本院卷第151頁），足認原告未能取回系爭房屋及車位所受之損害僅有相當於租金之利益，而原告受有之相當於租金利益之損害既已經原告行使不當得利請求權而受填補（如前㈢所述），難認原告另受有其他之損害而得再請求損害賠償總額預定性質之違約金。從而，原告依系爭租約第11條第2項約定，請求被告自111年11月19日起至遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按日給付違約金1,867元，應屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第455條規定，請求被告騰空返還系爭房屋及車位；並依系爭租約第4條約定、民法第179條規定，請求被告給付7萬7,590元本息；另依民法第179條規定，請求被告自111年11月19日起至騰空返還系爭房屋及車位之日止，按月給付2萬8,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告依民法第455條規定請求被告騰空返還系爭房屋及車位既有理由，其另依民法第767條第1項前段規定或系爭租約第11條第1項約定所為同一請求，即毋庸審究，併此敘明。

六、原告勝訴部分，兩造均已陳明願供擔保，請為准予、免為假執行之宣告，於法核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　12　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　許柏彥

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　　7　　月　　20　　日

書記官　蔡庭復

附表：變更後之訴之聲明及請求權基礎（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	訴之聲明	請求內容	請求權基礎
1	第1項	被告應將系爭房屋及車位騰空返還原告。	擇一依民法第767條第1項前段、第455條規定、系爭租約第11條第1項約定。

2	第2項	被告應給付原告7萬7,590元，及自111年11月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	1.租金6萬元:擇一依民法第439條規定、系爭租約第4條第1項約定。 2.管理費1萬7,590元:民法第179條規定。
3	第3項	被告應自111年11月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按月給付原告3萬1,518元。	民法第179條規定。
4	第4項	被告應自111年11月19日起至騰空遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按日給付原告1,867元。	系爭租約第11條第2項約定。
5	第5項	願供擔保，請准宣告假執行。	