

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第174號

原告 方元投資股份有限公司

法定代理人 方財源

訴訟代理人 余淑杏律師
陳芃安律師

被告 賴怡秀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○街○○○巷○號七樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬肆仟元，及自民國一百一十三年三月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年一月二十五日起至返還第一項房屋止，按月給付原告新臺幣玖萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時主張被告向其承租其所有臺北市○○區○○街000巷0號7樓房屋（下稱系爭房屋），被告積欠租金達二月以上，經伊提前於112年11月1日終止系爭房屋

租賃契約，請求被告騰空遷讓返還房屋、給付租金、相當於租金之不當得利及違約金，聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）16萬066元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年11月2日起至返還系爭房屋止，按月給付原告9萬8,000元。(四)依職權宣告假執行等語（見本院卷第13頁）。嗣以若認112年11月1日不生終止租約效力，租賃期限已於113年1月24日屆滿，增列備位聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告29萬4,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自113年1月25日起至返還系爭房屋止，按月給付原告9萬8,000元。(四)依職權宣告假執行等語（見本院卷第69至70頁），核原告所為之追加變更，與原訴均係基於雙方就系爭房屋租賃契約所生爭議，係同一基礎事實，自應允許。

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

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為系爭房屋之所有權人，被告於112年1月18日與原告簽訂簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，雙方約定每月租金4萬9,000元、租賃期限自112年1月25日起至113年1月2止，於每月25日給付當月租金。詎被告自112年7月起已連續積欠112年7月25日至8月24日、8月25日至9月24日、9月25日至10月24日、10月25日至11月1日之租金，積欠金額總計16萬066元，原告於112年9月28日函請被告於文到7日內給付7月25日、8月25日、9月25日已到期之租金，並同時依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項第1款，提前於終止系爭租約前30日向被告提出終止租約之通知（下稱系爭函文），惟被告於112年10月2日收文後仍拒不繳納，

系爭租約已於被告收受通知後30日即112年11月1日末時終
止。被告於系爭租約終止後，未經原告同意無權占有系爭房
屋而侵害原告之所有權，原告本於出租人及所有權人地位，
自得依民法第455條前段、第767條第1項規定，請求被告遷
讓返還系爭房屋。又被告自112年11月2日起，仍持續無權占
有使用系爭房屋，而享有相當於租金之不當得利，原告得依
民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得
利4萬9,000元至返還系爭房屋之日止，及依系爭租約第14條
第3項約定，另請求被告給付相當於租金額計算之違約金4萬
9,000元。若認原告系爭函文未於000年00月0日生合法終止
系爭租約之效力，系爭租約之租賃期間已於113年1月24日屆
滿，被告共積欠6個月租金29萬4,000元未給付，且自113年1
月25起即屬無權占有系爭房屋，亦應自113年1月25日起至返
還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利及
違約金。爰依系爭租約約定、上開民法規定訴請被告遷讓房
屋、給付租金、相當於租金之不當得利及違約金等語。

(二)並聲明：

先位聲明：

- 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 2.被告應給付原告16萬066元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 3.被告應自112年11月2日起至返還系爭房屋止，按月給付原告
9萬8,000元。
- 4.依職權宣告假執行。

備位聲明：

- 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 2.被告應給付原告29萬4,000元，及自起訴狀繕本送達被告之
翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 3.被告應自113年1月25日起至返還系爭房屋止，按月給付原告
9萬8,000元。
- 4.依職權宣告假執行。

01 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
02 狀作何聲明或陳述。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告主張兩造於112年1月18日簽訂系爭租約，上載租期自11
05 2年1月25日起至113年1月24日止，每月租金為4萬9,000元，
06 被告自112年7月25日起未依約給付租金，原告曾於112年9月
07 28日以系爭函文催告給付，被告置之不理等情，業據原告提
08 出系爭租約、系爭函文為證（見本院卷第29至35頁），復未
09 據被告到庭爭執而視同自認，堪信真實。

10 (二)系爭租約於租賃期限屆滿而消滅，原告提前終止系爭租約，
11 並非適法：

12 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
13 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
14 止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
15 租額，不得依前項之規定，終止租約。其租金約定於每期開
16 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
17 民法第440條第1、2項定有明文。次按出租人非因承租人積
18 欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上，不得收回房
19 屋，土地法第100條第3款亦有明定。土地法第100條第3款關
20 於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然
21 在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最
22 高法院44年台上字第516號判決先例要旨參照）。上開關於
23 擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護經濟上之弱者即承
24 租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫
25 徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱
26 之強制規定，且應類推適用於定期之租賃關係。且土地法為
27 民法之特別法，則就積欠租金額是否已達2個月以上之認
28 定，自應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，而不適
29 用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規
30 定。

31 2.查系爭租約雖為定期租賃，惟依前揭說明，仍應類推適用土

01 地法第100條第3款規定，是應以被告遲延給付逾2個月，且
02 欠租之數額扣除押金後，已達2個月之租額時，原告始得終
03 止系爭租約。本件原告以系爭函文，催告被告應於文到7日
04 內給付租金，並依系爭租約第16條約定，提出提前終止租約
05 之請求，系爭租約於被告收受通知後30日即112年11月1日終
06 止等語。然觀系爭函文係記載被告積欠自112年7月25日起3
07 個月租金未繳，系爭租約第4條則約定押金為2個月租金即9
08 萬8,000元（見本院卷第29頁），是扣除被告已交付之押金9
09 萬8,000元後，被告積欠租金之數額尚未達2個月之租額，則
10 依民法第440條第2項、土地法第100條第3款規定，原告自不
11 得據以終止系爭租約，故原告以系爭函文所為終止系爭租約
12 之意思表示即不生效力，原告主張系爭租約已於112年11月1
13 日終止，並無理由。

- 14 3.原告雖援引臺灣高等法院109年度上易字第248號判決意旨，
15 主張租賃住宅市場發展及管理條例為民法及土地法之特別
16 法，本件應優先適用租賃住宅市場發展及管理條例云云，然
17 觀諸106年12月27日公布、107年6月27日施行之租賃住宅市
18 場發展及管理條例第10條第1項第2款規定：「租賃期間發生
19 下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得
20 要求任何賠償：…二、承租人遲付租金或費用，達2個月
21 之租額，經催告仍拒繳。…」，該條立法理由(二)則記載：
22 「參照民法第440條規定，當承租人未履行繳納租金和費用
23 義務，賦予出租人有終止租賃契約權利，爰訂定第2款規
24 定。」，並未排除土地法第100條之適用。再參照最高法院9
25 4年度第3次民事庭會議決議：「土地法第100條之規定，既
26 未區分供住宅使用之房屋租賃或或供營業使用之房屋租賃，
27 則土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而
28 言（本院51年台上字第370號判例）」之意旨，倘依被上訴
29 人主張，若屬住宅租賃，因優先適用租賃住宅市場發展及管
30 理條例第10條第1項第2款規定，無須先扣除擔保金抵償，然
31 若為營業用租賃，依最高法院上開決議，仍有土地法第100

條第3款之適用，須先以擔保金抵償，達2個月以上，始能經催告後終止租賃契約，顯然對於住宅租賃之保護遠不及對於營業用租賃之保護，與保障經濟弱勢之立法意旨相悖，據此即難認租賃住宅市場發展及管理條例當然排除土地法第100條第3款規定之適用。況依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項第1款規定，出租人依前項第2款「承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳」規定提前終止租賃契約者，應於終止前30日，檢附相關事證，以書面通知承租人，本件原告所為終止租約之意思表示，均核與該規定所要求之期限與方式未符，自亦難認原告已依租賃住宅市場發展及管理條例之規定合法終止系爭租約。

4. 依上論述，原告以系爭函文提前於112年11月1日提前終止系爭租約並非適法，不生終止之效力，原告復無其他終止系爭租約之意思表示，應認系爭租約於租賃期限屆滿即113年1月24日而消滅。

(三) 原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

兩造間就系爭房屋之租賃關係既於113年1月24日租賃期限屆滿而消滅，被告未經原告同意自113年1月25日起繼續占用系爭房屋即屬無權占有，原告依民法第455條前段、民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，即屬有據，應予准許。

(四) 原告請求被告給付租金、不當得利及違約金，有無理由？

1. 租金部分：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。依系爭租約第3條約定，租金每月4萬9,000元，承租人即被告應於每月25日前轉帳支付（見本院卷第29頁）。查被告自112年7月起未給付租金，迄至原告以系爭函文催告給付、提起本件訴訟，均催告無果，系爭租約業於113年1月24日租賃期限屆滿而消滅如上述，原告依法自得請求被告給付112年7月起至113年1月止系爭房屋租賃關係存續期間，被告尚積欠之6個月租金29萬4,000元（4萬9,000元×6個月＝29萬4,000元）。

2.不當得利及違約金部分：

(1)次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。則無權占有他人之土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，無權占有人應返還不當得利之範圍，為相當於租金之利益。又當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條亦有明定。

(2)被告自113年1月25日起無權占有系爭房屋，業如上述，原告即得依民法第179條規定請求相當於租金之不當得利損害賠償，本院審酌系爭房屋之租金原為4萬9000元，認原告主張以該金額作為系爭房屋相當於租金之不當得利損害金額，堪稱合理允當。又系爭契約第14條第3項約定，承租人未於租賃關係消滅時依約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金計算）至返還為止，是原告併得請求每月相當於租金額計算之違約金即4萬9,000元。從而，原告請求被告自113年1月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告其所受領相當於租金之不當得利及違約金共計9萬8,000元（計算式：租金4萬9,000元+違約金4萬9,000元=9萬8,000元），洵屬有據，均應准許。

(五)末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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
02 條分別定有明文。查本件原告請求被告給付租金29萬4,000
03 元，核屬無確定期限，而民事追加起訴狀繕本係於113年2月
04 29日送達於被告，依前揭規定，原告併請求被告給付自追加
05 起訴狀繕本送達翌日即113年3月1日(本院卷第77頁)起至清
06 償日止，按年息5%計算之利息，亦為有理由，應予准許。

07 四、綜上所述，原告依系爭租約約定、民法第455條、第767條第
08 1項及第179條不當得利法律關係，先位主張系爭租約於112
09 年11月1日終止，並據此請求被告給付租金、相當於租金之
10 不當得利及違約金，因原告提前終止系爭租約，並非適法，
11 故其先位聲明無理由，應予駁回；備位主張系爭租約於113
12 年1月24日租賃期限屆滿，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓
13 返還予原告，並給付原告租金29萬4,000元，及自113年3月1
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自113年1月25
15 日起至返還系爭房屋止，按月給付原告相當於租金之不當得
16 利及違約金9萬8,000元，為有理由，應予准許。

17 五、至原告雖聲請法院依職權宣告假執行，查本判決所命被告給
18 付原告之金額已逾50萬元，尚無從依民事訴訟法第389條第1
19 項第5款規定依職權宣告假執行，原告此部分聲請於法不
20 符，不應准許，且其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不
21 另為假執行准駁之諭知，併予敘明。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
23 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

26 民事第一庭 法 官 熊志強

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

31 書記官 蔡斐雯