

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴字第2768號

原告 楊淑貞

訴訟代理人 蔡文玲律師

何菟倫律師

被告 高絲旅股份有限公司

法定代理人 吳逸軒

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號六樓之四房屋遷出並騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾肆萬捌佰貳拾陸元，及自民國一一三年二月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年二月二十九日起至遷出並騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬捌仟零玖拾壹元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾貳萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟貳佰玖拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸拾壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰捌拾肆萬捌佰貳拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告按月以新臺幣壹萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣肆萬捌仟零玖拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
05 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
06 為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：伊將伊所有門牌號碼臺北市○○區○○街0段00
09 號6樓之4房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，兩造並簽訂房
10 屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國108
11 年3月1日起至113年2月28日止，租金為每月新臺幣（下同）
12 3萬9565元，每年調漲5%，據此，租金自108年3月1日起至10
13 9年2月28日止每月為3萬9565元、109年3月1日起至110年2月
14 28日止每月為4萬1543元、110年3月1日起至111年2月28日止
15 每月為4萬3620元、111年3月1日起至112年2月28日止每月為
16 4萬5801元、112年3月1日起至113年2月28日止每月為4萬809
17 1元，且租金應於每月1日前支付。詎被告自109年3月1日起
18 即有租金未給付或未完全給付之遲付租金情形，伊於113年2
19 月22日通知被告租期屆滿後不再續租，並請求給付積欠之租
20 金合計184萬0826元，惟被告竟置之不理。系爭租約既已於1
21 13年2月28日屆滿，被告迄今仍占有系爭房屋，屬無權占
22 有，並受有相當於每月租金4萬8091元之利益，致伊受有損
23 害，爰依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告
24 自系爭房屋遷出並騰空返還予伊，並依系爭租約第3條約
25 定、民法第439條規定，請求被告給付積欠之租金184萬0826
26 元，及依民法第179條規定，請求被告自113年2月28日起按
27 月給付相當於租金之不當得利4萬8091元等語。並聲明：(一)
28 被告應自系爭房屋遷出並騰空返還予原告；(二)被告應給付原
29 告184萬0826元，及自113年2月23日起至清償日止，按週年
30 利率5%計算之利息；(三)被告應自113年2月28日起至遷出並騰
31 空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告4萬8091元，

01 及自各期應給付之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
04 何聲明或陳述。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止
07 後，應返還租賃物。所有權人對於無權占有其所有物者，得
08 請求返還之，民法第439條前段、第455條前段、第767條第1
09 項前段分別定有明文。又依系爭契約第3條約定：「承租人
10 每月租金為3萬9565元整，每期應繳納1個月租金，並於每月
11 1日前支付...」、第4條約定：「...立約於103年3月1日時
12 租金為3萬1000元整，因租金每年調漲5%，押金無變
13 動。...」。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
14 者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在
15 者，亦同，民法第179條亦有明文。

16 (二)經查，原告主張之上開事實，業據其提出建物登記第二類謄
17 本、系爭租約、律師函、房屋稅繳款書等件為證（本院卷第
18 17至33頁），核屬相符。且被告對於原告所主張之事實，已
19 於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
20 出書狀爭執，本院審酌前開證據，堪信原告之主張為真實。
21 被告積欠原告租金184萬0826元，且依約應於每月1日前給付
22 租金，屬給付有確定期限者，其自每月1日前未給付當月租
23 金，依民法第229條第1項規定，即應負遲延責任，被告於11
24 3年2月28日租期屆滿後自113年2月29日起仍無權占有系爭房
25 屋，受有相當於每月租金4萬8091元之不當得利，則原告依
26 民法第455條、第767條第1項規定，請求被告遷出並騰空返
27 還系爭房屋，及依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，
28 請求給付租金184萬0826元，及自113年2月23日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息，暨依民法第179條規定，請
30 求被告自113年2月29日起至遷出並騰空返還系爭房屋之日
31 止，按月給付4萬8091元，及自各期應給付日翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據，逾此部分之請
02 求，即屬無據。

03 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條約定、民法第179條、第43
04 9條、第455條、第767條第1項前段規定，請求被告應自系爭
05 房屋遷出並騰空返還予原告，並給付184萬0826元，及自113
06 年2月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自1
07 13年2月29日起至遷出並騰空返還系爭房屋之日止，按月給
08 付4萬8091元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾上開
10 部分之請求，即屬無據，應予駁回。

11 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，其勝訴部分，經核合
12 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟
13 法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假
14 執行。至原告其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所
15 依據，不應准許，應併予駁回。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
18 民事第二庭 法 官 蕭清清

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
23 書記官 林家鉉