

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4064號

原告 楊芳錦

訴訟代理人 劉韋廷律師

謝平律師

彭建亮

被告 丁睿綱

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○弄○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

□被告應給付原告新臺幣貳拾參萬壹仟玖佰肆拾捌元，及自民國一百一十三年八月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國一百一十三年五月二十九日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬陸仟元。

□原告其餘之訴駁回。

□訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

□本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾貳萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰捌拾柒萬捌仟零參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

□本判決第二項前段於原告以新臺幣柒萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳拾參萬壹仟玖佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段於各期到期後，原告各期分別以新臺幣壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各期分別以新臺幣參萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

□原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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。查原告起訴時原聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00弄00號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）37萬6,800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，並自民國113年5月29日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元（見本院卷第9頁）。嗣訴狀送達後，就上開第(二)項聲明前段請求被告給付之金額變更為26萬8,800元（見本院卷第143頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。

二、原告主張：兩造於110年1月15日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租其所有之系爭房屋，租賃期間自110年1月15日起至111年1月15日止，被告應於每月15日前給付租金3萬6,000元，並於簽約時另行交付原告押金7萬2,000元；嗣上開租賃期間屆滿後，被告仍繼續居住系爭房屋及按上開約定繳付租金，原告亦未即表示反對之意思，兩造視為以不定期限繼續系爭租約。詎被告自112年4月15日起即未再遵期給付租金，經原告以押金扣抵所欠112年5月15日至112年11月14日間之租金後，被告尚欠租達2個月以上，原告乃先於112年10月26日寄發臺北松江路郵局存證號碼001872號存證信函（下稱系爭催繳租金函）催告被告給付欠租，並於112年10月31日合法送達被告，被告仍未依限繳付，原告再於112年12月2日以臺北松江路郵局存證號碼002225號存證信函（下稱系爭終止租約函）向被告為終止兩造間租賃關係意思表示，並於112年12月6日合法送達被告，故系爭租約即於112年12月6日終止。又系爭租約終止前，被告仍積欠自112年4月15日起至同年12月6日止之租金共27萬8,400元，經以被告交付之押金7萬2,000元及其嗣於113年4月8

01 日、113年5月20日、113年6月3日、113年8月29日各匯款清
02 償3萬6,000元扣抵後，原告仍得依系爭租約第三條約定及兩
03 造間租賃法律關係，請求被告給付欠租共6萬2,400元；而被
04 告於系爭租約終止後，仍繼續占有使用系爭房屋，屬無權占
05 有，且受有相當於每月租金3萬6,000元之不當得利，原告自
06 得依民法第767條第1項前段或第455條前段規定，擇一請求
07 被告騰空遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求
08 被告給付自112年12月7日起至113年5月28日原告提起本件訴
09 訟之日止，相當於租金利益之不當得利共20萬6,400元，且
10 自113年5月29日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
11 付相當於租金之不當得利3萬6,000元。爰依民法第767條第1
12 項前段或第455條前段規定擇一、民法第179條規定、系爭租
13 約第三條約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房
14 屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告26萬8,800元（計
15 算式：欠租6萬2,400元＋不當得利20萬6,400元＝26萬8,800
16 元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息，並自113年5月29日起至騰空遷讓返還系爭
18 房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元；(三)願供擔保，請准
19 宣告假執行（見本院卷第221頁）。

20 三、被告則以：被告係因生病，工作不正常，才開始沒有正常繳
21 付租金，被告也有將上情告知原告，資為抗辯。並聲明：原
22 告之訴駁回。

23 四、本院之判斷：

24 (一)兩造於110年1月15日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租
25 其所有之系爭房屋，租賃期間自110年1月15日起至111年1月
26 15日止，被告應於每月15日前給付租金3萬6,000元，被告並
27 有交付原告押金7萬2,000元，嗣上開租賃期間屆滿後，系爭
28 租約轉為不定期租賃；另原告於112年10月26日寄發系爭
29 催繳租金函予被告，並於112年10月31日送達被告承租之系
30 爭房屋，復於112年12月2日寄發系爭終止租約函，並於112
31 年12月6日送達被告承租之系爭房屋等情，有土地登記第一

01 類謄本（所有權個人全部）、建物登記第一類謄本（所有權
02 個人全部）、系爭租約、系爭催繳租金函暨回執、系爭終止
03 租約函暨回執附卷可稽（見本院卷第25至64頁），且為兩造
04 所不爭執（見本院卷第140至142頁），足堪認定。

05 (二)又原告主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋，並應給付積欠之
06 租金及不當得利，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經
07 查：

08 1.關於原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

09 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
10 民法第767條第1項前段定有明文。又按承租人租金支付有遲
11 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租
12 人於期限內不為支付，出租人得終止契約；出租人非因承租
13 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收
14 回房屋，民法第440條第1項、土地法第100條第3款分別定有
15 明文。另按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對
16 人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知
17 單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取
18 之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表
19 示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要
20 （最高法院民事大法庭109年度台上大字第908號裁定意旨參
21 照）。

22 (2)系爭租約第十六條第1項第二款約定：「租賃期間有下列情
23 形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何
24 賠償：……二、承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，
25 經出租人定相當期限催告，仍不為支付。……」（見本院卷
26 第37頁）。而原告於112年10月26日寄發系爭催繳租金函予
27 被告時，被告僅繳付至112年4月15日起至同年5月14日止之
28 該期租金，有原告提出用以收受租金帳戶之存摺內頁明細在
29 卷可按（見本院卷第157至181頁），且被告亦陳明原告所主
30 張之租金交付金額無誤等語（見本院卷第183頁），則經以
31 被告所交付之押金7萬2,000元抵償其所積欠自112年5月15日

起至同年7月14日止之租金後，尚積欠自112年7月15日起之租金，其欠租金額已達2個月以上，故原告依系爭租約第十六條第1項第二款約定及土地法第100條第3款約定，自得定相當期限催告被告支付欠租，並於被告逾期仍不為支付時，以系爭終止租約函通知被告終止系爭租約。雖系爭催繳租金函及系爭終止租約函經送達至被告承租之系爭房屋，均因招領逾期而退回（見本院卷第59、63頁），惟系爭房屋乃被告實際住所，原告已將其催告及終止系爭租約之意思表示以書面郵寄掛號寄送至該址，郵務機關因不獲會晤被告而製作招領通知單通知被告領取，被告既未能證明其客觀上有不能領取之正當事由，即應認被告受招領通知時，原告所為上開催告及終止系爭租約之意思表示已到達被告而發生效力，不以被告實際領取為必要，是系爭租約應於系爭終止租約函送達被告所承租居住之系爭房屋之日即112年12月6日終止。又給付租金乃被告依系爭租約所負之給付義務，縱其因生病、工作等個人事由陷入經濟困境，亦不能以予免除，被告亦自陳其將生病無法正常繳付租金乙事告知原告，原告就一直叫其趕快繳款等語（見本院卷第223頁），顯見原告未因此免除被告之給付租金義務，是被告上開所辯，仍無礙於系爭租約業經原告合法終止之事實。系爭租約既已終止，被告仍占有使用原告所有之系爭房屋，即屬無權占有，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。另原告對被告訴請騰空遷讓返還系爭房屋，係在單一聲明下，為同一之目的，依民法第767條第1項前段或第455條前段規定，請求本院依其單一之聲明而為裁判，此為訴之選擇合併，而本院就原告之聲明，既已依民法第767條第1項前段規定准許之，即毋庸審酌其所主張同法第455條前段租賃物返還請求權是否有理由，附此敘明。

2.關於原告請求被告給付金錢部分：

- (1)依原告所提出之租賃收款明細及其收受租金帳戶之存摺內頁明細（見本院卷第153至181頁），可知被告於系爭租約終止

前，已繳付至112年4月15日起至同年5月14日止之該期租金（即原告於租賃收款明細所稱112年4月租金），則被告欠繳租金之始日實乃112年5月15日，原告誤以112年4月15日起算，容有未恰。故被告欠繳自112年5月15日起至同年12月6日止之租金共計24萬2,400元（計算式：112年5月15日起至同年11月14日止之租金即3萬6,000元×6個月+112年11月15日起至同年12月6日止之租金3萬6,000元×22/30=24萬2,400元），經以被告繳付之押金7萬2,000元抵償，再扣除被告於系爭租約終止後分別於113年4月8日、113年5月20日、113年6月3日、113年8月29日各匯款清償3萬6,000元（見本院卷第179、181頁）後，被告尚積欠原告租金2萬6,400元（計算式：24萬2,400元－押金7萬2,000元－清償3萬6,000元×4=2萬6,400元），則原告依系爭租約第三條約定，自得請求被告如數給付。

- (2)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。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，故如無權占用他人之房屋，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）。查兩造間之租賃關係於112年12月6日終止，已如前述，而被告迄未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，則被告自112年12月7日起占有使用系爭房屋迄今，核屬無法律上之原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告返還所受以原租金按月3萬6,000元計算之利益，即屬有據，是被告應給付原告自112年12月7日起至原告提起本件訴訟之日即113年5月28日止相當於租金之不當得利數額為20萬5,548元（計算式：3萬6,00

0元 $\times 25/31 + 3$ 萬6,000元 $\times 4 + 3$ 萬6,000元 $\times 28/31 = 20$ 萬5,548元，元以下四捨五入），並應自113年5月29日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元。

(三)另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條分別定有明文。查原告得請求被告給付之欠租及自112年12月7日起至113年5月28日止相當於租金之不當得利共計23萬1,948元（計算式：欠租2萬6,400元 $+$ 不當得利20萬5,548元 $= 23$ 萬1,948元），已如前述，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告就此部分併請求自起訴狀繕本送達翌日即113年8月16日（見本院卷第115頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約第三條約定，請求：(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23萬1,948元，及自113年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年5月29日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額予以宣告；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至本件原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，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證據資料，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

民事第七庭 法 官 黃珮如

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 113 年 12 月 31 日

書記官 黃俊霖