

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4394號

原告 王宥鈞

訴訟代理人 莊祝

江昭燕律師

被告 林志勇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自門牌號碼新北市○○區○○街00巷00弄0號2樓房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一一三年九月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一三年九月十日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣貳萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年9月15日向原告承租其位於新北市新店區新和街之房屋(地址詳卷，下稱系爭房屋)，約定租賃期間自112年9月15日起至113年9月14日止，每月租金新臺幣(下同)15,000元，押租金30,000元，被告應於每月15日前支付租金，兩造並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭契約)。詎被告自113年2月起即未繳納租金，經原告多次催告均未置理，原告乃於113年6月29日以存證信函(下稱系爭存證信函)催告被告應於函到5日內給付積欠之租金，如屆期未給付即終止系爭契約，系爭存證信函並於113年7月4日送達被告，惟被告迄未給付租金，系爭契約於113年7月10日即為終止，被告應返還房屋予原告。又被告積欠租金累積達90,000元，

01 扣除押租金30,000元後，被告尚應給付租金60,000元，且被  
02 告於系爭契約終止後，繼續占用系爭房屋，為無法律上原因  
03 而受有相當於租金之利益。爰依系爭契約第14條、民法第45  
04 5條、第767條，擇一請求被告返還系爭房屋；依系爭契約第  
05 3、4條，請求被告給付積欠租金60,000元；並依民法第179  
06 條請求被告按月給付相當於租金之不當得利15,000元。等  
07 語。並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，騰空回復原狀返  
08 還予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還前開房屋  
09 之日止，按月給付原告15,000元。(二)被告應給付原告60,0  
10 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利  
11 率5%計算之利息。(三)第二項請求，請依職權宣告假執行。

12 二、被告則稱：原告之請求並沒有錯等語。

13 三、原告主張被告承租系爭房屋，兩造簽訂系爭契約，租金為每  
14 月15,000元，被告自113年2月15日起即未給付租金，經原告  
15 以系爭存證告催告後，系爭契約已於113年7月10日終止，被  
16 告尚積欠租金60,000元，目前仍繼續占有使用系爭房屋等  
17 情，業據原告提出建物所有權狀、系爭契約、與被告間之LI  
18 NE對話紀錄、系爭存證信函、郵件查詢資料影本等件在卷可  
19 查(見本院卷第19至39頁、第69至107頁)，且為被告所不爭  
20 執，堪信屬實。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為  
23 有理由：

24 1. 原告主張被告已積欠逾二個月以上之租金，原告以系爭存證  
25 信函向被告催繳未果，系爭契約已於113年7月10日終止等  
26 語。按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催  
27 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人  
28 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個  
29 月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每  
30 期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契  
31 約，民法第440條第1項、第2項定有明文。經查，依系爭契

01 約定第3、4條約定，被告應於每月15日前給付租金15,000元  
02 （見本院卷第25頁），而被告自113年2月起即未給付租金乙  
03 節，亦為被告所自承（見本院卷第113頁），則原告於113年  
04 6月29日以系爭存證信函向被告表示須於5日內付清租金，否  
05 則即終止系爭契約等情，即屬有據。

06 2. 次按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住  
07 所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知  
08 相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當  
09 事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到  
10 達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法  
11 院109年度台上大字第908號裁定可資參照）。查，系爭存證  
12 信函於113年7月2日、3日經投遞無人收信後，於113年7月4  
13 日置於新店永安郵局待招領等節，有系爭存證信函掛號收  
14 執、國內掛號查詢列印畫面影本在卷可參（見本院卷第39、  
15 103頁），則依前揭說明，原告之意思表示已於113年7月4日  
16 到達被告而生效力。被告於系爭存證信函到達後5日內既未  
17 清償所欠租金，原告主張系爭契約於113年7月10日即已終  
18 止，當屬可採。

19 3. 再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生  
20 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條  
21 定有明文。系爭契約既經終止，被告已無繼續合法占有使用  
22 系爭房屋之權源，則原告依民法第455條規定請求被告自系  
23 爭房屋遷出並騰空返還予原告，應予准許。又原告此部分主  
24 張既屬有據，爰不另審究民法第767條及系爭契約第14條，  
25 併此敘明。

26 (二)原告依系爭契約第3、4條約定，請求被告給付積欠之租金6  
27 0,000元，為有理由：

28 1. 觀之系爭契約第3條約定：「租金每個月新台幣壹萬伍仟元  
29 正(收款付據)乙方不得藉任何理由拖延或拒納(電燈費及自  
30 來水費另外)」、第4條約定：「租金應於每月十五以前繳  
31 納，每次應繳壹個月份乙方不得藉詞拖延。」（見本院卷第2

5頁)。原告主張被告自113年2月起即未支付租金，為被告所自承，已如前述，則系爭契約於113年7月10日合法終止時，被告已積欠113年2月至7月租金共90,000元(即15,000元×6個月)，扣除押租金30,000元後，尚欠60,000元，故原告依系爭契約第3條、第4條約定，請求被告給付租金60,000元，應屬有據。又原告已以系爭存證信函催告被告給付積欠租金，則原告請求自本件起訴狀繕本送達翌日即113年9月10日(見本院卷第51至57頁)起按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

(三)原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利15,000元，為有理由：

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。查，系爭契約於113年7月10日終止後，被告即無繼續占有使用系爭房屋之法律上原因，仍繼續使用系爭房屋，依上開說明，自應給付原告相當於系爭房屋租金之不當得利。又依系爭契約第3條約定，系爭房屋之租金為每月15,000元，堪認為系爭房屋相當於租金之使用利益價值。準此，原告主張自起訴狀繕本送達翌日即113年9月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付15,000元相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。

五、綜上，原告依民法第455條、系爭契約第3、4條、民法第179條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金60,000元及自113年9月10日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，及自113年9月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付15,000元，均有理由，應予准許。原告就訴之聲明第二項請求積欠租金60,000元部分，請求本院依職權宣告假執行，核無不合，並酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證  
02 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附  
03 此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
06 民事第四庭 法 官 杜慧玲

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
11 書記官 陳玉瓊