

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6034號

原告 楊進龍

被告 陳乙晴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月29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○○街○○巷○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬參仟伍佰元；並自民國一百一十三年八月一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參萬柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰參拾陸萬玖仟參佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣捌萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳拾陸萬參仟伍佰元為原告預供擔保，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壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各期分別以新臺幣參萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：兩造於民國112年9月7日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租其所有門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋），租

01 賃期間自112年9月1日起至115年8月31日止，每月租金新臺  
02 幣（下同）3萬7,000元，水、電、瓦斯及管理等費用均由被  
03 告負擔。詎被告僅於簽約前之112年8月9日以現金交付定金1  
04 萬元，復於簽訂系爭租約時以現金交付租金2萬7,000元，及  
05 於112年10月31日至113年4月8日間以轉帳方式交付租金共計  
06 14萬3,000元，經原告屢次催繳，仍不依約履行月租金應於  
07 每月10日前繳付，及於112年11月30日前補足所欠押租保證  
08 金7萬4,000元等義務。原告遂於113年6月12日以文山興隆路  
09 郵局第000094號存證信函（下稱系爭催繳租金函）通知被告  
10 於函到7日內繳清所欠租金，惟被告仍未予置理，原告復於1  
11 13年7月3日以文山興隆路郵局存證號碼000101號存證信函  
12 （下稱系爭終止租約函）終止系爭租約，系爭租約乃於被告  
13 收受系爭終止租約函即113年7月5日終止，則被告迄今仍繼  
14 續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，原告自得依民法第76  
15 7條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。又被  
16 告於系爭租約終止前，有依約繳付租金之義務，原告自得請  
17 求被告給付計算至113年7月5日止所欠之租金；另被告於系  
18 爭租約終止後，持續占有使用系爭房屋，乃無法律上之原  
19 因，獲得相當於租金之利益，原告亦得依不當得利之法律關  
20 係，請求被告按月返還相當於租金3萬7,000元之不當得利，  
21 故被告應給付原告上開欠繳租金及計算至113年7月31日止之  
22 不當得利共計26萬3,500元，並自113年8月1日起至騰空遷讓  
23 返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬7,000元。爰依民法  
24 第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約約定，提起本  
25 件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；  
26 (二)被告應給付原告26萬3,500元，並自113年8月1日起至騰空  
27 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬7,000元；(三)願  
28 供擔保，請准宣告假執行。

29 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳  
30 述。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告主張兩造於112年9月7日簽訂系爭租約，約定由被告以  
02 每月租金3萬7,000元向原告承租其所有之系爭房屋，租賃期  
03 間自112年9月1日起至115年8月31日止，惟被告未依約定期  
04 給付租金，僅於112年8月9日繳付1萬元、112年9月7日繳付2  
05 萬7,000元、112年10月31日繳付1萬元、112年11月2日繳付1  
06 萬4,500元、112年12月11日繳付4,000元、112年12月20日繳  
07 付6,000元、113年1月2日繳付1萬元、113年1月11日繳付4,0  
08 00元、113年1月23日繳付1萬元、113年2月2日繳付2萬元、1  
09 13年3月11日繳付1萬元、113年3月20日繳付8,000元、113年  
10 4月8日繳付1萬元，共計14萬3,500元，且未繳付押租保證  
11 金，經原告以系爭催繳租金函催告被告繳付欠租，被告未予  
12 置理，原告復以系爭終止租約函通知被告終止系爭租約，系  
13 爭終止租約函於113年7月5日合法送達被告，而被告迄今仍  
14 未將系爭房屋騰空遷讓返還原告等情，業據原告提出系爭租  
15 約、系爭催繳租金函暨回執、系爭終止租約函暨回執、存摺  
16 明細、兩造間通訊軟體對話紀錄等件為證（見店補字卷第15  
17 至45、49至65頁），互核相符，且被告已於相當時期受合法  
18 通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，足認原  
19 告此部分主張為真實。

20 (二)茲就原告各項請求，分述如下：

21 1.關於請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

22 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
23 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  
24 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租  
25 人於期限內不為支付，出租人得終止契約；出租人非因承租  
26 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收  
27 回房屋，民法第440條第1項、土地法第100條第3款分別定有  
28 明文。查原告於113年6月12日寄發系爭催繳租金函限期催告  
29 被告繳付欠租時，計算至113年6月被告應繳之租金共10個  
30 月，金額合計37萬元，扣除被告已繳付之租金共14萬3,500  
31 元後，尚欠22萬6,500元，已逾2個月以上租金額，且被告未

01 繳付押租保證金可得扣抵，故原告依民法第440條第1項、土  
02 地法第100條第3款規定，於被告經催告後仍未支付欠繳逾2  
03 個月以上之租金，以系爭終止租約函終止系爭租約，於法有  
04 據，系爭租約應於系爭終止租約函合法送達被告即113年7月  
05 5日終止。又系爭租約既經原告合法終止，被告仍占有使用  
06 原告所有之系爭房屋，即屬無權占有，原告依民法第767條  
07 第1項前段規定，自得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

08 **2.關於請求被告給付金錢部分：**

09 (1)依系爭租約第三、四條約定，租金每個月為3萬7,000元，應  
10 由被告按月給付（見店補字卷第19頁），則自租賃期間始日  
11 即112年9月1日起至系爭租約終止日即113年7月5日止，被告  
12 應繳付之租金共37萬5,968元（計算式：3萬7,000元×10個月  
13 +3萬7,000元×5/31=37萬5,968元，元以下四捨五入），扣  
14 除被告已繳付之租金14萬3,500元，則被告尚欠租金23萬2,4  
15 68元，原告依系爭租約約定，自得請求被告如數給付。

16 (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  
17 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
18 179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得  
19 利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要  
20 件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以  
21 請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相  
22 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  
23 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益  
24 （最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查兩造  
25 間之租賃關係於113年7月5日終止，已如前述，而被告迄未  
26 將系爭房屋騰空遷讓返還原告，則被告自113年7月6日起占  
27 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  
28 金之利益，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，則  
29 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  
30 萬7,000元計算之利益，即屬有據，是被告應給付原告自113  
31 年7月6日起至同年月31日止相當於租金之不當得利數額為3

01 萬1,032元（計算式：3萬7,000元 $\times$ 26/31=3萬1,032元，元  
02 以下四捨五入），並應自113年8月1日起至騰空遷讓返還系  
03 爭房屋之日止，按月給付原告3萬7,000元。

04 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定及  
05 系爭租約約定，請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原  
06 告；(二)被告應給付原告26萬3,500元（計算式：積欠租金23  
07 萬2,468元+113年7月6日起至同年月31日止相當於租金之不  
08 當得利3萬1,032元=26萬3,500元），並自113年8月1日起至  
09 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬7,000元，  
10 為有理由，應予准許。

11 六、又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規  
12 定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金  
13 額予以宣告；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
14 如預供擔保，得免為假執行。

15 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  
16 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

19 民事第七庭 法官 黃珮如

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

24 書記官 黃俊霖