

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6276號

原告 余振銘
被告 牧藝食尚實業有限公司

法定代理人 鮑麟芝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年11月27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○○號一樓如附圖所示部分之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟陸佰貳拾伍元，並自民國一十三年四月十五日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三十九分之三十八，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，於言詞辯論期日不到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。又訴狀送達後，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項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：

（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號1樓房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）229,077元，並自民國113年4月15日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告38,000元，未滿1個月者，以1個月計。嗣變更聲明為：（一）被告應將系爭房屋如附圖所示部分（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告214,077元，並自113年4月15日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告38,000元。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

01 二、原告主張：被告向原告承租所有之系爭房屋，約定租賃期間
02 自111年7月15日起至116年7月14日止，押租保證金76,000
03 元，每月租金38,000元（含稅含二代健保），被告應自111
04 年8月15日起每月15日前將租金匯款至原告指定之銀行帳
05 戶，匯款金額為33,398元；被告遲付租金，原告得依民法第
06 440條規定終止租約（下稱系爭租約）。被告自112年10月起
07 即未如期繳付租金，尚欠112年10月份租金28,689元及112年
08 11月份起每月租金應匯款項33,398元。原告於112年12月20
09 日寄發存證信函催告被告於3日內給付已到期之租金，被告
10 於期限內未為清償，扣除押租保證金76,000元後，積欠租金
11 已達2個月以上，原告於113年4月8日以存證信函通知被告終
12 止系爭租約，已於113年4月9日送達被告。系爭租約於113年
13 4月9日終止後，被告僅於113年4月19日、同年月30日各給付
14 10,000元、5,000元，所欠租金未全數清償，且未遷讓返還
15 系爭房屋，自屬無權占有，其繼續使用房屋，獲得相當於租
16 金之利益，致原告受有相當於租金之損害。爰依民法第767
17 條第1項之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，依系爭租約
18 及民法第179條規定，請求被告給付積欠租金及系爭租約終
19 止後相當於每月租金38,000元之不當得利等語，並聲明如前
20 述變更後之聲明。

21 三、被告於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
22 述。

23 四、承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
24 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
25 租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
26 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
27 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。所
28 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。分別
29 為第440條第1項、第2項、第767條第1項前段所明定。又無
30 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
31 民法第179條前段定有明文。承租人於租賃關係終止後，繼

01 續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利
02 益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所
03 得利益。

04 五、經查：

05 (一) 原告主張被告向原告承租所有之系爭房屋，約定押租保證
06 金76,000元，每月租金38,000元(含稅含二代健保)，被
07 告應自111年8月15日起每月15日前將租金匯款至原告指定
08 之銀行帳戶，匯款金額為33,398元，被告自112年10月起
09 未如期繳付租金，尚欠112年10月份租金28,689元及112年
10 11月份起每月租金應匯款項33,398元，經原告定期催告，
11 被告於期限內未為清償，扣除押租保證金後，積欠租金已
12 達2個月以上，原告以存證信函通知被告終止系爭租約，
13 已於113年4月9日送達被告，被告仍占有使用系爭房屋等
14 事實，業據提出系爭房屋之建物登記謄本、經公證之房屋
15 租賃契約書及公證書、郵局存證信函、中華郵政掛號郵件
16 收件回執、照片、兩造往來訊息截圖等為證，且被告已於
17 相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，對於原告
18 主張之事實亦未提出書狀爭執，堪信為真實。原告依民法
19 第440條第1項規定終止系爭租約，即屬有據。被告於113
20 年4月9日收受原告終止系爭租約之存證信函，堪認系爭租
21 約於113年4月9日終止。原告為系爭房屋之所有權人，請
22 求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告、給付原告積欠之租
23 金及系爭租約終止後相當於每月租金38,000元之不當得
24 利，自屬有據。

25 (二) 系爭租約於113年4月9日終止，關於被告積欠之租金金額
26 為未給付之112年10月份租金28,689元、112年11、12月份
27 與113年1、2月份及113年3月15日至113年4月9日按每月租
28 金應匯款項33,398元計算共190,292元(計算式：28,689
29 元+33,398元×4+33,398元×26/31=190,292元，元以下
30 四捨五入，下同)，扣除押租保證金76,000元及被告嗣於
31 113年4月19日、同年月30日各給付之10,000元、5,000

01 元，合計為99,292元（計算式：190,292元－76,000元－
02 10,000元－5,000元＝99,292元），原告請求被告給付此
03 部分租金為有理由。關於原告得請求被告給付之不當得
04 利，為系爭租約終止後即自113年4月10日起至遷讓返還系
05 爭房屋之日止，按每月38,000元計算之不當得利，即113
06 年4月10日至113年4月14日之不當得利6,333元（計算式：
07 38,000元 \times 5/30＝6,333元）及自113年4月15日起至遷讓返
08 還系爭房屋之日止，按月給付38,000元。從而，原告請求
09 被告給付105,625元（計算式：99,292元＋6,333元＝
10 105,625元）及自113年4月15日起至遷讓返還系爭房屋之
11 日止，按月給付38,000元部分為有理由。逾此金額之請
12 求，則無理由。

13 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約及民法
14 第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告、給
15 付原告105,625元及自113年4月15日起至遷讓返還系爭房屋
16 之日止按月給付原告38,000元部分，為有理由，逾此部分之
17 請求，則無理由。

18 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
19 事訴訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
21 民事第八庭 法官 謝宜伶

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
26 書記官 張韶恬