

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1030號

原告 趙佩芳

訴訟代理人 楊智綸律師

被告 李慧正

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5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○○巷○號一樓之房屋（含一樓庭院、二樓陽台、車庫）騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一百十三年十一月一日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並應自民國一百十三年五月一日起至遷讓返還上揭房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項部分，於原告以新臺幣參佰零肆萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣玖佰壹拾壹萬玖仟陸佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）兩造前於民國112年12月5日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告承租原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○號1樓之房屋（含1樓庭院、2樓陽台、車庫，下稱系爭

房屋），雙方約定租賃期間係自112年12月5日起至114年12月4日止，被告應按月於每月1日前給付原告租金新臺幣（下同）4萬5,000元，並提供押租保證金13萬5,000元。詎被告僅給付首月租金，之後每逢原告催討租金時，被告即藉詞如屋內物品須更換等諸多要求扣抵租金云云，迄今已積欠租金達2個月以上未付，雖原告考量被告經濟狀況，曾委請律師以113年3月14日113年中理字第03004號律師函催告被告應於113年4月1日前給付積欠租金並依約按時給付租金，否則原告將終止租約、收回自住，詎被告仍置之不理，迄今仍未給付任何租金，原告遂以113年4月2日113年中理字第04001號律師函通知被告系爭租約自113年4月30日起終止，被告除應依給付積欠租金外，並應於113年5月1日遷離，詎被告猶拒絕遷離而繼續無權占有於該房屋，乃再以本件民事起訴狀繕本之送達對被告為終止系爭租約之意思表示。是兩造間之租賃契約關係經合法終止後，被告自無繼續占有系爭房屋之正當權源，原告依民法第767條第1項前段之規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並應給付自113年1月1日起至同年4月30日止所積欠4個月租金共計18萬元（計算公式：每月租金4萬5,000元×4個月＝18萬元）。再者，系爭租約於113年4月30日終止後，被告無繼續占有系爭房屋之正當權源，然被告迄今仍繼續占有該屋，係屬無法律上原因而受占有系爭房屋之利益，致使原告受有損害，原告另得依民法第179條之規定請求被告自系爭租約終止後（即自113年5月1日起）至其騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告相當於租金之不當得利1,500元（計算公式：每月租金4萬5,000元÷30日＝1,500元）。為此，原告爰依民法第455條有關承租人於租賃關係終止後應返還租賃物之義務、第767條第1項前段所有物返還請求權、第179條不當得利返還請求權等規定以及系爭租約之法律關係提起本訴等語。

(二)為此聲明：

1.被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號1樓之房屋

- 01 (含一樓庭院、二樓陽台、車庫)騰空返還予原告。
- 02 2.被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
- 03 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 04 3.被告應自113年5月1日起至騰空遷讓上揭房屋返還予原告
- 05 之日止，按日給付1,500元予原告。
- 06 4.願供擔保請准宣告假執行。
- 07 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其先前以書狀抗辯略
- 08 以：

09 (一)系爭房屋現況老舊破損，多處待修繕，原告於兩造簽約前曾

10 承諾被告入住後將進行修繕，詎料原告迄今仍遲未依約完成

11 房屋修繕義務，乃由被告自行墊付費用進行修繕，從而被告

12 依「租賃住宅市場發展及管理條例」第8條暨民法相關規定

13 得予以租金進行抵扣，被告自無構成遲延給付租金情事，原

14 告恣意終止系爭租約，並不合法，系爭租約仍屬合法有效，

15 被告係合法占有使用系爭房屋，原告不得請求被告遷讓返還

16 系爭租約及返還不當得利等語置辯。

17 (二)為此聲明：

- 18 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 19 2.如受不利益之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

20 三、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下

21 (一)經查，原告主張原告為門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0

22 號1樓房屋含一樓庭院、二樓陽台、車庫，即系爭房屋)暨

23 坐落土地持分所有權人，原告於112年12月5日與被告簽訂

24 系爭租約，約定由原告將其所有系爭房屋出租予被告，約定

25 租賃期間2年，每月租金為4萬5,000元，每期應給付1個

26 月租金，於每月1日前支付，被告僅交付第1期租金4萬

27 5,000元，被告有收到原告委託律師所寄發原證2、3之113年

28 中理字第03004號中理法律事務所律師函、113年中理字第

29 04001號中理法律事務所律師函，系爭房屋現仍為被告占有

30 使用中等情，業據其提出與其所述相符之系爭租約（見本院

31 卷第15至18頁）、原證2、3律師函暨普通掛號函件執據（見

01 本院卷第19至22頁）及現場照片（見本院卷第95頁）等資料
02 附卷足憑，且被告所提出民事答辯狀並就上揭事實，予以爭
03 執，應堪採信為真實。

04 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
05 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
06 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
07 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
08 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
09 約」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「所
10 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之」，民
11 法第440條第1、2項、第455條前段、第767條第1項前段定有
12 明文。經查：

13 1.兩造於112年12月5日簽訂系爭租約後，被告僅給付第1期
14 租金4萬5,000元，自113年1月間起即未依約於每月1日給
15 付當月租金每月租金4萬5,000元，迄113年4月1日起以遲
16 付4期租金，經原告以原證2律師函催告被告給付遲延租
17 金，被告仍拒絕給付，已如前述，則原告以原告3律師函
18 向被告為終止系爭租約之意思表示通知，自屬適法。

19 2.被告雖抗辯原告遲未依約完成房屋修繕義務，被告遂墊付
20 費用進行修繕，被告依「租賃住宅市場發展及管理條例」
21 第8條暨民法相關規定得以租金進行抵扣，被告自無構成
22 遲付租金云云，然遭原告否認上情，主張系爭房屋並無被
23 告所稱瑕疵存在，原告並無進行修繕義務，被告亦無墊付
24 任何費用進行修繕等語。經查，被告就其所抗辯上情，雖
25 提出被證2聊天紀錄（見本院卷第113至122頁）及被證3修
26 繕明細暨相關單據（見本院卷第123至142頁）為憑，然按
27 「文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。
28 前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則
29 為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院
30 作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價值
31 可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依

自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第三百五十七條規定決定之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正」，有最高法院91年度台上字第1645號民事裁判可資參照，卷附被證2聊天紀錄及被證3修繕明細暨相關單據業經原告否認其形式上真正，被告復未舉證證明上揭文書具有形式上證據力，依前揭說明，上揭文書即不能採為本件認定事實之依據，準此應認被告就其抗辯事項，並未提出證據以為證據，被告所為上揭抗辯，自無足採。

3.承上，系爭租約業經原告於113年4月30日終止，被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，是以原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(三)承前所述，自113年1月間起即未依約於每月1日給付當月租金每月租金4萬5,000元，迄原告於113年4月30日終止系爭租約時止，積欠4個月租金共計18萬元（計算公式：每月租金4萬5,000元×4個月＝18萬元），然原告自承尚未返還被告租押金13萬5,000元（見本院卷第149頁），經扣抵上揭租押金13萬5,000元後，被告積欠租金為4萬5,000元（計算公式：18萬－13萬5,000元＝4萬5,000元），從而，原告依終止前之系爭租約關係，請求被告給付4萬5,000元，及自113年11月1日起至清償之日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此數額之請求，要屬無據。

(四)再按「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條著有規定；又按「租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念」，有最高法院61年台上字第1695號民事裁判可資參照）。承上，系爭租約於113年4月30日終止後，被告即無占有使用系爭房屋之正當權源，然被告迄今仍繼續

01 占有使用該屋，自屬無法律上原因而受占有系爭房屋之利
02 益，致使原告受有損害，原告依民法第179條之不當得利法
03 律關係，請求被告自113年5月1日起至其騰空遷讓返還系爭
04 房屋之日止，按日給付原告相當於租金之不當得利1,500元
05 （計算公式：每月租金4萬5,000元÷30日＝1,500元），要屬
06 有據，應予准許。

07 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、系爭租約及不當得利
08 法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，給付原
09 告4萬5,000元，及自113年11月1日起至清償之日止，按年息
10 5%計算之利息，並自113年5月1日起至其騰空遷讓返還系爭
11 房屋之日止，按日給付原告1,500元，為有理由，應予准
12 許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

13 五、原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，經核其勝
14 訴部份，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准
15 許；至其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所附麗，
16 不應准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
18 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
19 明。

20 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
21 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第
22 392條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
24 民事第四庭 法 官 李家慧

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
29 書記官 鍾雯芳