

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1634號

原告 劉哲瑋

訴訟代理人 劉建邦

被告 貳午有限公司

法定代理人 王偉任

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將公司所在地登記自門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00弄00號1樓房屋遷出，並將房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣344,121元，及自民國113年9月28日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣39,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99。餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所示，其後將其聲明變更為如附件編號2所示，核其變更部分，其請求之基礎事實均屬同一，應屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸前開規定，並

01 無不合，應予准許。

02 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
03 第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
04 為判決。

05 乙、實體方面：

06 一、原告主張略以：

07 1、被告於民國112年6月20日向原告承租其所有門牌碼：臺北市
08 ○○區○○○路0段000巷00弄00號1樓房屋(下稱系爭房
09 屋)，約定租賃期限自112年6月20日起至115年6月19日止，
10 約定租金：第一年每月租金新臺幣(下同)37,000元、第二年3
11 9,000元、第三年41,000元，於每月20日以前給付，保證金
12 則為37,000元。詎被告僅繳納6期租金，以保證金抵償後，
13 截至113年9月20日，尚積欠9個月之租金未給付。原告並於
14 同年月11日寄發圓環郵局000309號存證信函(下稱309信函)
15 並以line通知請求被告給付積欠之租金及終止兩造間租賃關
16 係。故被告積欠租金額以擔保金抵償後，已達二個月以上，
17 出租人自得收回房屋，租約終止後亦應返還租賃物，依民法
18 第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項規
19 定，擇一請求被告將公司所在地登記址遷出並將系爭房屋騰
20 空遷讓返還原告。

21 2、又被告迄113年9月20日尚積欠9個月之租金未給付，併計水
22 電費後共計344,121元未給付。被告並應自113年9月28日起
23 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告租金新臺幣57,3
24 53.5元，爰依租賃契約、不當得利法律關係擇一請求如訴之
25 聲明第二、三項等語，並聲明：如附件編號2所示。

26 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
27 述。

28 三、本院之判斷：

29 (一)經查，原告主張被告於112年6月20日向其承租系爭房屋，約
30 定租期自112年6月20日起至115年6月19日止；租金：第一年每
31 月租金37,000元、第二年39,000元、第三年41,000元，於每

01 月20日以前給付，保證金則為37,000元。被告僅繳納6期租
02 金，以保證金抵償後，截至113年9月20日，尚積欠9個月之
03 租金未給付等情，業據其提出與所述相符經本院民間公證人
04 公證之房屋租賃契約書(下稱系爭租約)、房屋收付款明細等
05 件影本為證(本院卷第17至33頁)，被告經合法通知，未於言
06 詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，本院審酌前揭書
07 證內容，堪信原告上揭主張為真實。

08 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
09 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。民法第439條前
10 段定有明文。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
11 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
12 出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
13 達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
14 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
15 終止契約。民法第439條、第440條第1、2項分別定有明文。
16 次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：承租人積欠
17 租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。土地法第100
18 條第3項亦有明定。查被告應於每月20日以前給付系爭房屋
19 租金，被告迄至113年9月間，於扣除保證金後，積欠租金累
20 計已逾2個月租金以上，則原告依上開規定終止租賃契約，
21 自屬有據。

22 (三)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 對於妨害其所有權者，得請求除去，民法第767條第1項前
24 段、中段，分別定有明文。查原告前於113年9月11日以309
25 信函及line通知方式催告被告於15日內繳清積欠租金及終止
26 兩造間之租賃契約，復於同年月25日、30日以line重申上情
27 通知被告等節，此有原告提出之309信函、line通聯畫面截
28 圖在案可稽(本院卷第24-1至24-2、33至44頁)，可知兩造
29 間租賃關係於113年9月26日終止。是原告主張於終止租賃契
30 約後，被告無正當理由繼續使用系爭房屋，屬無權占有，原
31 告為系爭房屋之所有權人，依民法第767條第1項前段、中段

01 規定，請求被告將公司所在地登記自系爭房屋遷出，並騰空
02 遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

03 (四)原告主張被告迄113年9月20日尚積欠9個月之租金未給付，
04 併計水電費後共計344,121元未給付，依租賃契約、不當得
05 利法律關係擇一請求被告給付等情。查，依兩造間約定租
06 金：第一年每月37,000元、第二年39,000元、第三年41,000
07 元，於每月20日以前給付，且被告自112年6月20日起僅繳納
08 6期租金，以保證金扣抵，迄113年9月20日尚積欠9個月之租
09 金未給付等情，均如上述，則被告依租賃契約法律關係請求
10 被告給付契約終止前積欠之租金341,000元(計算式： $37,000 * 5$
11 $【第一年租金】 + 39,000 * 4 【第二年租金】 = 341,000$)，洵
12 屬有據。另原告併請求上開期間水電費部分，觀之309信函
13 既明確請求被告給付水電費5,121元，復未見被告於兩造間
14 line對話紀錄對此有何爭執，況且原告所提停水通知單上亦
15 明載113年6月17日前積欠水費達801元(本院卷第24-1至24-
16 4)等節，足證原告前開主張，非全屬虛妄，故其此部分請
17 求，亦屬有據。

18 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求
20 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
21 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
22 為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土
23 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法
24 院61年台上字第1695號裁判意旨參照)。被告於租賃契約終
25 止後無權占有系爭房屋迄今，其無法律上之原因，而受有占
26 有使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，自應返還其利
27 益。查兩造間租賃關係既於113年9月26日終止，被告迄未返
28 還系爭房屋，依上說明，被告因此受有相當於租金之不當得
29 利，則原告請求被告自113年9月28日起至遷讓返還系爭房屋
30 之日止，按月給付原告39,000元，為有理由，逾此範圍部
31 分，則屬無據。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定及租賃契約法
02 律關係，請求被告騰空遷讓系爭房屋予原告並將公司所在地
03 登記址遷出，並請求被告給付344,121元，及自113年9月28
04 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告39,000元，
05 為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，應予駁回。再
06 者，上訴人依民法第767條、第179條規定及租賃契約法律關
07 係為上開請求既有理由，其餘請求權為選擇合併，本院毋庸
08 再予審酌。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

11 民 事 第 三 庭 法 官 蒲 心 智

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

16 書 記 官 戴 寧

17 附件

18

編號	訴之聲明
1	一、被告應將座落於臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號1樓之房屋全部遷讓返還給原告，及給付租金新台幣344,121元並自民國113年9月27日起至遷讓之日止按月賠償57,353,050元。 二、被告應即刻撤離貳午有限公司營業登記（同上）地址。
2	一、被告應將公司所在地登記自門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號1樓房屋遷出，並將房屋騰空遷讓返還原告。 二、被告應給付原告新臺幣344,121元。 三、被告應自民國113年9月28日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣57,353.5元。 四、訴訟費用由被告負擔。

