臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第3381號

原　　告　麗陽股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林子皓

訴訟代理人　葉智文

被　　告　蘇君旋

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國一百一十一年四月二十一日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號七樓之房屋及車位編號（B2－57號）騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾肆萬肆仟元，及自民國一百一十年十月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年九月十七日至交付第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬貳仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍萬柒仟貳佰參拾貳元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍佰零貳萬陸仟陸佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣陸拾肆萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行。但被告如按月以新臺幣玖萬貳仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：㈠被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○

○巷○○○號七樓房屋（下稱系爭房屋）及車位（編號：B2－57號，下稱系爭車位）騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）六十四萬四千元，及自起訴狀繕本送達翌日（即民國一百一十年十月二十日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；㈢被告應自一百一十年九月十五日起至返還房屋之日止，按月給付原告九萬二千元；㈣原告願供擔保請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

㈠緣原告於一百零七年九月十日與被告蘇君旋簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定將其代臺北市政府財政局管理之系爭房屋及系爭車位出租予被告，並約定租賃期間自一百零七年九月十六日起至一百一十一年一月十五日止，每月租金為九萬二千元，且租金應於每月十六日以前繳納，另有押金為十八萬四千元。

㈡詎被告自一百零九年八月起開始出現逾期繳納房租之狀況，經原告將押金抵償二個月押金，即扣除自一百零九年八月十六日起至一百零九年十月十五日止之租金後，尚有積欠自一百一十年二月十六日起至一百一十年九月十五日止，共七期積欠租金總計六十四萬四千元，迭經原告多次催繳未果，且被告所簽代現金支付租金之支票亦分別於一百零九年四月三十日、一百零九年八月二十六日、一百零九年九月一日、一百一十年七月二十七日跳票，均未能兌現，原告遂於一百一十年八月十三日以存證信函催告被告給付積欠之租金並出面協調解決，惟被告置之不理。嗣原告於一百一十年九月十日再以存證信函向被告催告於五日內繳納積欠之租金，並依系爭租約第十五條之約定對被告為終止系爭租約之意思表示，請求被告於一百一十年九月十五日前搬離，然被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋及系爭車位。

㈢兩造之系爭租約既已終止，依系爭租約第十三條之約定，被告應將系爭房屋及系爭車位騰空並遷讓返還原告，除應給付自一百一十年二月十六日起至一百一十年九月十五日止共七

期積欠之租金六十四萬四千元外，並應給付自一百一十年九月十六日起至返還系爭房屋及系爭車位之日止，相當於租金之不當得利，按月給付原告九萬二千元，爰依系爭租約及不當得利法律關係提起本件訴訟，請求被告返還系爭房屋及系爭車位、給付積欠之租金、相當於租金之不當得利。

㈣本件依據系爭租約終止請求返還房屋、車位及欠租及相當於租金的不當得利，另就滯納金跟管理費部分先不請求，但原告沒有放棄這個請求。兩造對系爭房屋返還跟積欠租金有共識，但被告要求原告先向臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）撤告，原告不接受被告要求原告先撤回刑事告訴再和解，希望依法判決。

三、證據：提出系爭租約影本二件、變更協議書影本七件、退票理由單影本五件、支票影本二件、中華郵政掛號郵件收件回執影本一件、普通掛號函件及快捷郵件執據影本各一件、被告身分證件影本一件、原告公司變更登記表一件、車位面積計算式及土地登記規則第八十三條第二項規定各一件、建物登記第二類謄本二件、系爭車位面積明細影本一件、被告積欠金額明細計算式一件及被告戶籍謄本一件為證。

乙、被告方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

㈠關於原告之請求，針對返還房屋及欠租的部分可以先處理，管理費的部分也一併處理，但是對於滯納金及其他衍生費用則不同意。被告所指欠租的部分並未包含系爭租約終止後佔用房屋的不當得利。

㈡本件被告要求全部一次解決，另外原告也另向臺北地檢署提告詐欺和侵占這部分也需一併處理。被告不承認不當得利，因為被告所有的往來都有合約，並非無法律上之原因，要求原告先撤回刑事告訴再和解。

三、證據：無。

理　　由

一、程序方面：

㈠依原告所提系爭租約之最後一份房屋租賃契約書第二十一條之約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有管轄權。

㈡按下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款定有明文。經查，本件兩造因系爭房屋定期租賃關係而涉訟，故依前揭規定，本件應適用簡易訴訟程序。

二、按「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「承租人應依約定日期，支付租金」，民法第四百四十條第二項、第四百五十五條前段、第四百三十九條前段分別定有明文。又「債權人就買賣價金所為之過大催告，僅該超過部分不生效力，尚難謂就債務人應給付部分亦不生催告之效力。」（最高法院七十年台上字第三一五九號裁判意旨參照）、「出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示。」（最高法院八十七年度台簡上字第七號裁判意旨參照）。另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第一百七十九條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院九十七年度台上字第二九四號判決意旨參照）。次按民事訴訟法第二百七十七條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，」。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告

對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法院十八年上字第二八五五號裁判意旨參照。另原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院十八年上字第一六七九號裁判意旨參照。

三、經查：㈠本件原告主張之事實，已據其提出系爭租約影本二件、變更協議書影本七件、退票理由單影本五件、支票影本二件、中華郵政掛號郵件收件回執影本一件、普通掛號函件及快捷郵件執據影本各一件、被告身分證件影本一件、原告公司變更登記表一件、車位面積計算式及土地登記規則第八十三條第二項規定各一件、建物登記第二類謄本二件、系爭車位面積明細影本一件、被告積欠金額明細計算式一件及被告戶籍謄本一件為證，被告亦對尚未返還系爭房屋、系爭車位及積欠租金一事並未爭執，堪認原告主張為真實；㈡被告雖辯稱其與原告具有合約關係，並非無法律上原因之不當得利云云，然原告主張於一百一十年九月十日以存證信函向被告催告五日內繳納積欠之租金，並依系爭租約向被告為解除系爭租約及請求被告於一百一十年九月十五日前搬離，該存證信函已於一百一十年九月十一日送達被告，有中華郵政掛號郵件收件回執及普通掛號函件執據在卷可稽（參本院卷第六十七頁、第六十九頁），參酌前揭最高法院七十年度台上字第三一五九號、八十七年度台簡上字第七號裁判意旨所示之見解，原告以寄發存證信函之日（一百一十年九月十日）起算定期五日催告給付租金，不給付則終止系爭租約請求搬離，而非以被告收受存證信函之日（一百一十年九月十一日）起算定期五日催告給付租金，雖有過大催告之問題，但亦應認於期限末日之一百一十年九月十六日被告仍未給付租金，系爭租約即已合法終止，被告空言抗辯其仍與原告具有合約關係，並非無法律上原因之不當得利，復未提出相關證

據以實其說，參酌前揭最高法院裁判意旨所示之見解，難認被告之抗辯為真實；㈢惟原告聲明第三項主張不當得利部分係以一百一十年九月十五日為起算日，然如前所述，系爭租約係於一百一十年九月十六日方合法終止，依前揭民法一百七十九條規定，原告僅得請求自一百一十年九月十七日起至返還系爭房屋及系爭車位之日止相當於租金之不當得利，原告多請求一百一十年九月十五日、十六日相當於租金之不當得利，此部分請求應屬無據。

四、綜上所述，原告本於系爭租約及不當得利之法律關係，請求：㈠被告應將系爭房屋及系爭車位騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告六十四萬四千元，及自起訴狀繕本送達翌日（即一百一十年十月二十日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；㈢被告應自一百一十年九月十五日起至返還房屋之日止，按月給付原告九萬二千元，其請求於主文第一至三項之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一至三項範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為原告一部勝訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，就被告敗訴部分依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至於原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第七十九條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　19　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　19　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	57,232元	
合　　計	57,232元	