

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第4336號

原告 全球人壽保險股份有限公司

法定代理人 林文惠

訴訟代理人 侯懿純

李慶珠

被告 吳永發（即永發聯合法律事務所）

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號11樓之3及臺北市○○區○○○路0段000號11樓之4房屋騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣309,504元，及自民國115年2月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國115年1月30日起至返還如第1項所示房屋予原告之日止，按日給付原告新臺幣1,209元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣25,953元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

六、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣1,776,434元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣309,504元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第3項得假執行。但被告如按日以新臺幣1,209元為原
02 告預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
06 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
07 論而為判決。

08 貳、實體部分

09 一、原告主張：兩造於民國113年4月22日簽立租賃契約（下稱系
10 爭租約），由被告承租伊所有之門牌號碼臺北市○○區○○
11 ○路0段000號11樓之3及臺北市○○區○○○路0段000號11
12 樓之4房屋（下合稱系爭房屋），約定租期自113年5月16日
13 起至116年5月15日，租金自113年6月16日起每月為新臺幣
14 （下同）3萬6,260元。詎被告自114年1月起積欠租金，經伊
15 催告後仍未給付，伊遂依系爭租約第12條第2項第1款約定，
16 以臺北松山郵局第000282號存證信函終止系爭租約，系爭租
17 約已於114年5月19日終止，伊得依民法第455條前段規定及
18 系爭租約第8條第4項約定，請求被告騰空返還系爭房屋。又
19 被告自系爭租約終止起迄今無法律上原因占有系爭房屋，受
20 有相當於租金之不當得利，伊得依民法第179條規定，請求
21 被告自114年5月19日起至返還系爭房屋之日止，按日給付依
22 原定租金計算之不當得利1,209元等語。並聲明：(一)被告應
23 將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應自114年5月19日起至
24 返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,209元，及自起訴狀
25 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
27 狀以為聲明或陳述。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
30 前段定有明文。又系爭租約第8條第4項約定：「於本契約租
31 期屆滿時或本契約因任何原因期前終止時，乙方（即被告）

01 應於租期屆滿時或終止時，拆除其所有非屬應返還之裝修、
02 遷離其所有之財產並依本契約第十條第一項之約定回復租賃
03 標的物原狀，並清除所有廢棄物，於租期屆滿日或期前終止
04 日當日將租賃標的物返還甲方（即原告）。...」（見本院
05 卷第19頁），是被告於系爭租約終止後，即應將系爭房屋返
06 還原告。

07 (二)經查，原告主張被告積欠租金達2月以上，經原告催告後仍
08 未給付，原告即依系爭租約第12條第2項第1款約定，以臺北
09 松山郵局第000282號存證信函終止系爭租約，系爭租約已於
10 114年5月19日終止等情，業提出公證書、系爭租約、原告11
11 4年2月26日全球壽（產管）字第1140226001號函、114年3月
12 26日全球壽（產管）字第1140326003號函、臺北松山郵局第
13 000282、000411號函、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證
14 （見本院卷第15至40頁、第97至104頁），內容互核相符。
15 而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場
16 爭執，復未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280
17 條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，堪認原告之主
18 張為真實。是系爭租約既經原告合法終止，原告依民法第45
19 5條前段規定及系爭租約第8條第4項約定，請求被告騰空返
20 還系爭房屋，應屬有據。

21 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
23 第179條定有明文。又無權占有他人房地，可能獲得相當於
24 租金之利益，為社會通常之觀念。依系爭租約第8條第4項約
25 定，被告負有於系爭租約終止之日返還系爭房屋之義務，是
26 被告自系爭租約終止日即114年5月19日起繼續占用系爭房
27 屋，即無法律上原因，受有相當於租金之利益，致原告受有
28 損害，原告自得依上開規定，請求被告給付自114年5月19日
29 起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利。另查系爭
30 租約就系爭房屋租金約定為每月3萬6,260元（見本院卷第17
31 頁），依此計算，每日之租金即為1,209元（計算式：36,26

0元 $\div$ 30日=1,209元，元以下四捨五入），原告以此為請求相當於租金之不當得利數額，應為合理適當。準此，原告請求被告給付起訴前（即114年5月19日至115年1月29日）已生之不當得利30萬9,504元（計算式：1,209元 $\times$ 256日=309,504元），及自115年1月30日起至返還系爭房屋之日止，按日給付1,209元，應屬可採。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付不當得利，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為給付時起，始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於115年2月24日送達予被告，此有本院送達證書在卷可憑（見本院卷第49頁），於是日生送達及催告之效力，是原告請求被告就30萬9,504元部分給付自起訴狀繕本送達之翌日即115年2月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨請求被告就自115年1月30日起按日給付部分，給付自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不合，應予准許，至逾此部分之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定及系爭租約第8條第4項約定，請求被告騰空返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求被告給付30萬9,504元，及自115年2月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自115年1月30日起至返還系爭房屋之日止，按日給付1,209元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，

應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第5項所示。

中 華 民 國 115 年 8 月 12 日
臺北簡易庭 法 官 蕭如儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附本。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 115 年 8 月 12 日
書記官 黃進傑

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	25,953元	
合 計	25,953元	