

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1252號

上訴人 高月嬌

訴訟代理人 陳品榕

被上訴人 鼎潤國際建設開發事業有限公司

(原名：烽富國際有限公司)

法定代理人 林鈞澤 (原名：林祺然)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年10月22日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4597號第一審判決提起上訴，本院於111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二、三項之訴及其假執行之聲請部分，及除確定部分外之訴訟費用裁判，均廢棄。

被上訴人應將臺北市○○區○○路○段○○○號房屋遷讓騰空返還上訴人。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹仟伍佰貳拾捌元，及自民國一百零九年十一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。並自民國一百一十年十二月十六日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣貳萬元。

第一審訴訟費用除確定部分外，及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣捌拾萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被上訴人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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：被上訴人承租伊所有之臺北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），經營自動洗機車店。兩造

01 約定租金自民國109年4月起，每月為新臺幣（下同）2萬
02 元，按月於每月5日支付，未定租賃期限，被上訴人若違
03 約，伊得終止租約（下稱系爭租約）。嗣被上訴人短繳109
04 年4月至6月租金合計6714元，更自109年7月起，未付任何租
05 金。經伊於110年12月6日催告，限於一週內支付109年7月至
06 110年12月租金共36萬元，未獲置理。且被上訴人經營洗機
07 車店，噪音巨大，已經違約。伊於110年12月15日依民法第4
08 40條第2項規定，以存證信函向被上訴人終止系爭租約，該
09 存證信函於110年12月16日送達被上訴人，惟其迄不遷讓返
10 還系爭房屋，繼續無權占有，獲取相當於每月2萬元租金之
11 利益等情。爰依系爭租約約定、民法第767條第1項前段、第
12 179條規定，求為命被上訴人(一)騰空遷讓返還系爭房屋；(二)
13 給付上訴人1528元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按週年利率5%計算之利息；(三)自110年12月16日起至遷
15 讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人2萬元（下稱原審
16 聲明）之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，其提起
17 上訴）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人下列第(二)項之
18 訴及其假執行之聲請部分廢棄；(二)改判如原審聲明。

19 三、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯。

20 四、上訴人主張前揭事實，業據其提出被上訴人公司登記資料、
21 系爭租約之公證書、所有權狀、兩造於通訊軟體之對話、存
22 摺內頁、存證信函暨掛號郵件收件回執、照片等件為證（見
23 原審卷第17-59、本院卷第43-53、137頁），核無不符。被
24 上訴人經通知未到場爭執，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，
25 堪信上訴人主張之事實為真正。據此，被上訴人既積欠租約
26 存續期間之租金，自應依約給付予上訴人。

27 五、承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
28 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
29 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
30 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
31 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民

01 法第440條第1項、第2項定有明文。又依土地法第100條第3
02 款規定，承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，需達二個月
03 以上，出租人始得收回房屋。基此，房屋租賃，如承租人積
04 欠租金經以押租金抵償後已達2個月，經定期催告而未於期
05 限內支付，出租人即得終止租約。被上訴人自109年7月起，
06 未付任何租金，至110年11月，已達17個月，以其押租金4萬
07 4000元抵償，餘欠顯逾2個月。上訴人並已於110年12月6日
08 催告，限於一週內支付餘欠租金，被上訴人未於期限內支
09 付，上訴人於110年12月16日終止系爭租約，即屬合法，已
10 生終止之效力。

11 六、所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；承租人於
12 租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利
13 益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質或其
14 他情形，不能返還者，應償還其價額，此觀民法第767條第1
15 項、第455條前段、第179條前段、第181條規定甚明。系爭
16 租約終止後，被上訴人應將系爭房屋遷讓返還上訴人，其繼
17 續占有系爭房屋，獲取相當於租金之利益，顯欠缺占有權源
18 及受領利益之法律上原因，自應依上開規定返還。然其所獲
19 利益性質上不能返還，是應償還其價額。而系爭租約原訂租
20 金每月2萬元，乃兩造所同意之系爭房屋使用對價，堪為上
21 開價額之計算依據。基此，上訴人依上開規定，自得請求被
22 上訴人遷讓返還系爭房屋，並自110年12月16日終止系爭租
23 約之日起，按月返還2萬元之不當得利。

24 七、從而，上訴人依系爭租約約定、民法第767條第1項前段、第
25 179條規定，求為上開原審聲明所示之判決，應予准許。原
26 審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘
27 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰予廢棄改
28 判如主文第二、三項所示。又上訴人陳明願供擔保聲請宣告
29 假執行，核無不合，併予酌定相當擔保准許之。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
31 酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

01 九、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第463 條、第
02 385 條第1 項前段、第450條、第78條、第390條第2項，判
03 決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
05 民事第十八庭

06 審判長法 官 黃明發

07 法 官 林政佑

08 法 官 陳 瑜

09 正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
11 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
13 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
14 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
15 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日

18 書記官 江怡萱