

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2477號

原告 姜昀先

訴訟代理人 孟欣宜

被告 摩醍企業有限公司

法定代理人 林家平

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國108年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○路○○○號1樓、新北市○○區○○路○○○巷○號1樓之房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣22萬元，並自民國108年10月21日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣4萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，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，民事訟法第256條定有明文。查原告起訴時，原聲明第二項為：被告應給付租金新臺幣（下同）12萬元，並自民國108年1月14日至遷讓之日止按月賠償4萬元。嗣於108年10月1日本院審理時，原告當庭以言詞變更上開第二項聲明為：被告應給付原告22萬元，並自租約終止翌日起至返還遷讓房屋止，按月給付原告4萬元（見本院卷第32頁）。核屬更正事實上陳述，與前揭規定相符。

二、被告經本院合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國106年1月1日向原告承租原告所有坐落於新北市○○區○○路○○○號1樓及新北市○○區○○路○○○巷○號1樓之房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租賃期間1年，即自106年1月1日起至106年12月31日止，每

月租金新臺幣（下同）4萬元，應於每月10日給付，雙方並訂有房屋租賃契約（下稱系爭租約）為憑，嗣租賃期間屆至後，因被告繼續使用並繳納租金，原告未為反對，視為不定期租賃。詎被告自107年6月起未正常繳納租金，迄108年10月1日止已累計積欠達8個月租金共32萬元未給付，扣除押租金10萬元後，尚欠22萬元。茲原告於108年10月1日言詞辯論期日當庭向被告為催告於5日內繳清上開欠租，若逾期未繳即為終止系爭租約之意思表示，並以該日言詞筆錄繕本送達被告為通知，惟被告迄今仍未繳納積欠之租金，是系爭租約業經原告依法終止而消滅。為此，依民法767條第1項前段規定及民法租賃、不當得利之法律關係，請求被告返還系爭房屋及給付積欠租金22萬元，並自系爭租約終止翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月賠償原告相當於租金之損害4萬元等語。其聲明為：1.被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告。2.被告應給付原告22萬元及自系爭租約終止翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬元。

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述。

三、查原告主張之事實，業據提出系爭租約、系爭房屋登記謄本及原告所有銀行帳號存摺明細等件影本為證，且被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執或否認原告之主張，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段，視同自認，自堪信原告之主張為真實。

四、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2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2個月時，始得終止契約，民法第451條、第440條第1項、第2項定有明文。又承租人積欠

租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。查，本件兩造訂立之系爭租約期限屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，原告並未為反對之意思表示，依法兩造視為以不定期限繼續系爭租約。而被告自107年6月10日起未正常繳納租金，迄108年10月1日止，已累計積欠達8個月租金共32萬元未給付，原告遂於本院108年10月1日言詞辯論期日當庭向被告為催告於5日內繳清上開欠租，若逾期未繳即終止系爭租約之意思表示，並以該日言詞筆錄繕本送達被告以為通知，該日言詞辯論筆錄繕本連同108年11月26日言詞辯論錄通知書本院於108年10月5日寄存送達被告，有送達證書在卷可稽（見本院訴字卷第37頁），依民事訴訟法第138條第2項規定，0年00月00日生送達效力。嗣被告於受送達後5日內仍未清償前開欠租，是系爭租約即於108年10月20日合法終止而消滅，被告已無占用系爭房屋之正當權源，則原告依民法767條第1項前段及民法455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，核屬有據。又被告迄108年10月1日止累計共積欠租金22萬元，經扣除訂約時被告支付之押金10萬元後，原告依系爭租約約定，請求被告給付積欠租金22萬元，亦屬有據。

五、未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條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查系爭租約於108年10月20日合法終止，已如前述，被告迄今繼續占有系爭房屋即屬無權占有，並獲有相當於租金之利益，參酌系爭租約每月租金為4萬元，則原告以此金額作為計算不當得利損害賠償金之標準，自屬合理。準此，原告請求被告自系爭租約終止翌日即108年

01 10月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之
02 不當得利4萬元，當屬有據。

03 五、從而，原告依民法第767條第1項前段及民法第455條前段
04 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並依民法不當得利法律
05 係及系爭租約約定，請求被告給付其積欠租金22萬元，及自
06 108年10月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付其
07 4萬元，為有理由，應予准許。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 108 年 12 月 17 日
10 民事第三庭 法 官 古秋菊

11 以上正本係照原本作成

12 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。

13 中 華 民 國 108 年 12 月 17 日
14 書記官 蔡叔穎