臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第282號

原　　告　聯享投資開發股份有限公司
法定代理人　張簣蘭
訴訟代理人　李承訓律師
　　陽文瑜律師
被　　告　羅小方

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○路○段○○號4樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元，及自民國109年6月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣玖拾陸萬元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第 255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴之聲明原為：（一）被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○路○段○○號4樓房屋騰空遷出並將該建物返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）183,333 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。（三）願供擔保請准為宣告假執行。嗣原告於訴訟進行中將聲明第二項金額變更為 166,667元。經核原告所為上揭變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭法律規定相符，應予准許。

二、被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

被告於民國（下同）108年7月26日承租原告所管理之門牌號碼新竹縣○○市○○○路○段○○號4樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），租賃期間係自108年8月10日起至111年8月 9日止，依約被告應按月於每月10日前給付原告租金50,000元，並提供押租金保證金10,000元。詎被告自108年9月起即未按月繳付租金，原告乃委請房屋仲介多次以LINE通訊軟體聯絡被告應儘速繳付所積欠之租金，惟被告卻仍未為給付。嗣被告自知無力繳納，便向原告承諾於 108年12月10日前交還系爭房屋，原告亦同意提前終止系爭租約，詎被告屆期卻仍未搬遷，亦未繳付所積欠之租金及水電費用。嗣被告雖已搬離，惟迄109年2月20日止，卻仍將其傢俱及物品放置於系爭房屋內，原告多次聯繫搬遷事宜，被告卻均未依時前往，原告復於109年2月27日以竹北郵局第63號存證信函通知被告租約業經終止、應於109 年3月4日配合搬遷事宜並繳清租金等情，然被告仍未配合，為求穩妥，原告再以本件起訴狀繕本送達作為終止租約之意思表示，爰依民法第 455條請求被告騰空並返還系爭房屋；另因系爭租約業於108年12月10日終止，是被告迄至108年12月9日止已積欠3個月租金計150,000元，及108年12月10日至109年 2月20日止共2又3分之1個月相當於租金之不當得利116,667元，經扣抵被告前所繳納之押租保證金100,000元後，被告應給付之總額為166,667 元及按法定利率計算之利息，爰依系爭租約之法律關係、民法第440條、第455條、第179條、第233條等規定，並聲明如主文項所示（除假執行供擔保金額外）。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、法院判斷：

（一）查原告主張之前開事實，業據其提出系爭房屋建物登記第二類謄本、房屋租賃契約書、存證信函、LINE對話截圖等件為證，核屬相符，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論

意旨，堪信原告主張為真實。

（二）按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，如承租人於其期間內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第 440條第1項、第2項、第455條別定有明文。查原告主張被告自108年 9月起即未繳納租金，自108年9月10日至108年12月9日為止已積欠三個月之租金未為給付，期間原告雖委請房屋仲介多次以LINE通訊軟體催請被告繳付租金，被告卻遲未繳付，惟承諾於 108年12月10日前交還系爭房屋，此業據原告提出之所委請之房屋仲介與被告間已讀之LINE對話截圖為證（見本院卷第31、35、37、39、45、47頁），堪認系爭租約業於 108年12月10日終止，惟被告迄今未將屋內動產搬離，故原告依前揭規定，請求被告將系爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，洵屬有據。又被告自108年9月10日起至108年12月9日止，尚積欠之租金為15萬元【計算式：每月租金5萬元x 3個月＝15萬元】，是原告依系爭租約約定，請求被告給付尚欠之租金，為有理由。

（三）次按，無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第 179條定有明文。又按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號判例意旨可參）。查系爭租約業於 108年12月10日終止，已如前述，惟被告迄今仍未搬離系爭房屋，則被告繼續占有系爭房屋即為無法律上之原因，並受有相當於租金之不當得利，是原告請求被告自系爭租約終止後之108年12月11日起至109年 2月20日止，按原租金計算給付相當於租金之不當得利，自屬有

據；又原告主張被告無權占有系爭房屋可受相當於租金之不當得利數額為116,667元【計算式：每月租金50,000元*（2+1/3）個月=116,667元】，亦屬適當。

（四）綜上，經扣抵被告前提供原告之押租保證金 100,000元後，被告應給付原告之金額為166,667元【計算式：150,000元+1 16,667元-100,000元=166,667元】。

（五）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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、又「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，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第 203條分別著有明文。經查，原告對於被告金錢給付請求，係屬於未定給付期限之金錢債權，又本件起訴狀繕本係於109年5月18日公示送達予被告，此有本院公示送達公告、公示送達證書附卷足憑，是原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即109年6月8日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

（六）從而，原告依系爭租賃契約之法律關係，及民法第 440條、第455條、第179條、第184條第1項等規定，請求被告騰空返還系爭房屋，併給付 166,667元及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

四、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第385條第1項前段、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　8　　日

民事庭　法　官　張百見

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　鄧雪怡