【裁判字號】106,訴,365

【裁判日期】民國 106 年 04 月 21 日

【裁判案由】遷讓房屋等

【裁判內文】

臺灣新北地方法院民事判決　　　　　　　106年度訴字第365號

原　　　告　黃OO

訴訟代理人　林修凡律師

被　　　告　楊OO

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國106年4月7日

言詞辯論終結，判決如下：

　　主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○號一樓房屋騰空遷

讓返還與原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟元，及自民國一百零六年三月十

日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零六年二月一日起至騰空遷讓返還第一項所示

之房屋與原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一至三項於原告以新臺幣壹拾捌萬元供擔保後，得假執

行。但被告如以新臺幣肆拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執

行。

　　事實及理由

壹、程序方面：

　　本件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，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

　(一)被告於民國105年10月底，口頭向原告之代理人黃OO約定

　　自105年11月1日起，以每月租金新臺幣（下同）18,000元，

　　向原告承租原告所有坐落於新北市○○區○○段0000○號即

　　門牌號碼新北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋

　　），約定租金應於每月1日支付，並應支付押金2個月，未約

　　定租賃期限。被告稱急著搬家，先預付2,000元之定金，遷

　　入後再簽立書面租約，旋即向黃OO索取系爭房屋之鑰匙，

　　並搬遷入系爭房屋內。嗣被告並未依之前口頭契約簽立書面

　　租約，亦未交付兩個月押金及房屋租金，多次催討，總以2

　　、3天後再給付拖延。且經原告向被告催討租金之後，被告

　　不知所蹤，電話也無法聯繫，累計自105年11月1日至106年1

　　月31日止，共3個月租金均未繳納。爰以本件起訴狀繕本送

　　達被告，為終止兩造間系爭租賃契約之意思表示，並依民法

　　第767條第1項前段所有物返還請求權及兩造間之租賃關係終

　　止後之民法第455條租賃物返還請求權，請求被告返還系爭

　　房屋。

　(二)被告除僅交付定金2,000元外，未支付任何押金及租金，自

　　105年11月1日至106年1月31日止，累計共3個月租金計54,00

　　0元未繳納，扣除被告繳納之定金2,000元，尚積欠原告52,0

　　00元。故就兩造間系爭租賃契約關係終止前，被告所積欠之

　　租金，原告要依兩造間之租賃契約請求給付；於租賃契約關

　　係終止後迄被告遷讓返還系爭房屋之日止，原告爰依民法第

　　179條請求被告給付相當於租金之不當得利每月18,000元。

　(三)並聲明：

　1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號1樓之系爭房屋

　　騰空遷讓返還與原告。

　2.被告應給付原告52,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至

　　清償日止按年息5%計算之利息。

　3.被告應自106年2月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，

　　按月給付原告18,000元。

　4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為

　　何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，業據提出系爭房屋之建物登記謄本、被告

　　戶籍謄本等件為證。且被告已於相當時期受合法之通知，而

　　於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執原告之主張

　　，應認原告之主張為真實。

四、按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租

　　金。」；第440條第1、2項規定：「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。」。本件被告迄106

　　年1月26日原告提起本件訴訟時止（見原告起訴狀上本院收

　　狀戳），已積欠租金逾2個月未給付，且原告主張其已多次

　　定期催告被告給付租金，被告仍未給付一節，復未經被告為

　　爭執。則原告於106年1月26日提起本件訴訟，並以本件起訴

　　狀繕本送達被告，作為向被告為終止系爭租賃契約之意思表

　　示，自無不合。而查本件起訴狀繕本已於106年3月9日送達

　　被告，有送達證書附卷可稽（見本院訴字卷第27頁），是

　　兩造間系爭租賃契約已於106年3月9日經原告合法終止而消

　　滅，堪以認定。

五、按民法第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還

　　租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出

　　租人。」；第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有

　　或侵奪其所有物者，得請求返還之。」。本件兩造間系爭租

　　賃契約既已於106年3月9日終止，則被告已無占用系爭房屋

　　之正當權源，而為無權占用。是原告依上開規定，請求被告

　　遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

六、次按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付

　　租金。」；第179條規定：「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。」。是原告就系爭租賃契約終止以前被

　　告所積欠之租金，依兩造間之租賃契約請求被告給付，及依

　　民法第179條規定請求被告給付系爭租賃契約終止後迄被告

　　騰空遷讓返還系爭房屋之日止，每月以18,000元計算之相當

　　於租金之不當得利，均屬有據。職是，被告自105年11月1日

　　起迄106年1月31日止，積欠原告3個月租金計54,000元，扣

　　除定金2,000後，尚欠之租金為52,000元，原告並請求此部

　　分自本件起訴狀繕本送達被告翌日即106年3月10日起至清償

　　日止按法定利率年息5%計算之法定遲延利息，以及請求被告

　　自106年2月1日起至系爭租賃契約106年3月9日終止時止積欠

　　之租金，及自系爭租賃契約終止後迄被告騰空遷讓返還系爭

　　房屋之日止相當於租金之不當得利每月18,000元；即自106

　　年2月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，每月給付18,0

　　00元，於法均無不合，應予准許。

七、從而，原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權及兩

　　造間系爭租賃關係終止後之民法第455條租賃物返還請求權

　　，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；及依兩造間系

　　爭租賃契約之約定請求被告給付積欠之租金，與依民法第17

　　9條規定請求被告給付自系爭租賃契約終止後迄被告騰空遷

　　讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，即聲明請求

　　被告應給付原告52,000元，及自106年3月10日起至清償日止

　　按年息5%計算之利息，及自106年2月1日起至騰空遷讓返還

　　系爭房屋之日止，按月給付原告18,000元，均為有理由，應

　　予准許。

八、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰

　　酌定相當之擔保金額准許之；並職權酌定相當之擔保金額准

　　被告供擔保後免為假執行。

結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段

、第78條、第390條、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　 106　　年　　4　　 月　　21　　日

　　　　　　　　　民事第三庭　　法　官　黃信樺

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　 106　　年　　4　　 月　　21　　日

　　　　　　　　　　　　　　　　書記官　張珮琪