臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第774號

原　　告　曾瑞娥

訴訟代理人　黃疇楹

被　　告　皇家世紀廣告有限公司

000000000000000000

法定代理人　張世煌

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○號房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬參仟元，及自民國一百一十一年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年六月十日起至遷讓返還第一項所示房屋日止，按月於每月十日前給付原告新臺幣壹萬柒仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國110年6月10日與被告簽訂租賃契約，約定將原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路000000號建物（下稱系爭房屋）以月租新臺幣（下同）17000元出租被告，押金34000元，租期自110年6月10日至111年6月9日止（下稱系爭租約）。但被告從110年7月10日起即藉故不繳租金，至111年6月9日共積欠11個月租金187,000元（17000x11=187000），屢經催討仍未給付，且系爭租約業已屆期終止，被告仍未將系爭房屋遷讓返還原告，原告自得請求返

還，且被告應自111年6月10日起按月給付原告相當於租金之不當得利至遷讓返還日止。爰依系爭租約、不當得利及所有物返還請求權之法律關係提起本件訴訟，聲明:(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告187000元及自111年6月10日即租約終止翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自111年6月10日起至返還系爭房屋日止，按月於每月10日前給付原告17000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其承租系爭房屋期間總共失竊3次，遭損失百餘萬，其與原告確認，原告都未改善，且最近因疫情被告虧損很多，希望以失竊金額扣抵租金等語，資為抗辯。聲明:原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)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；稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之民法第179條第1項前段、第421條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又無權占有他人房屋或土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會一般通常之觀念。

(二)原告主張兩造前簽訂系爭租約，約定由原告出租系爭房屋供被告使用，但被告尚積欠前述租金，且系爭租約業已屆期，被告仍未返還房屋等事實，業據提出房屋稅繳款書、房屋租賃契約書、存摺影本、存證信函為憑（本院卷第15至29頁），且未據被告爭執，堪以認定。是依前揭規定及說明，原告自得請求被告給付積欠之租金、請求被告遷讓返還系爭房屋及至遷讓返還日止相當於租金之不當得利。至被告雖以前詞置辯，但被告承租系爭房屋後，是否因遭竊而受有損失，與被告依系爭租約所應負義務尚屬二事，在別無事證可認原告對此有故意或過失之情況下，無法認定被告對原告有

可供抵銷之債權存在，所辯自難憑採。

(三)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照）。經查，兩造簽訂系爭租約時，原告收有押租金34000元，為原告所自陳，且有系爭租約可參，依上開說明，押租金發生當然抵充效力，故原告所請求之租金應將押租金扣除，尚餘153000元。

四、綜上所述，原告主張:(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告153000元及自111年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自111年6月10日起至返還系爭房屋日止，按月於每月10日前給付原告17000元，為有理由，應予准許，逾此則屬無據，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（原告雖聲請為假執行，但此部分僅在促請本院為此宣告，毋庸為准駁諭知），並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如以相當金額供擔保後，免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　8　　日

橋頭簡易庭　法　　官　　呂維翰

以上正本與原本相符。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　8　　日

書　記　官　　薛如媛