

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壠簡字第1197號

原告 根協股份有限公司

法定代理人 李陳秀嬌

訴訟代理人 洪士荼律師

被告 榆峰塑膠有限公司

兼 法 定

代 理 人 洪榆婷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告榆峰塑膠有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○○路
000巷000○000號之廠房騰空遷讓返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣448,002元，及自民國111年8月1
2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7月7日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按
月給付原告新臺幣140,000元

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告榆峰塑膠有限公司(下稱榆峰塑膠公司)於民
國110年6月間，與原告就桃園市○○區○○○路000巷000○
000號之廠房(下稱本件房屋)簽訂租賃契約，並由被告洪
榆婷擔任連帶保證人，約定租賃期間為110年6月10日至115

01 年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）14萬元，押租金2
02 8萬元，110年6月10日至同年月30日為裝修期免收租金（下稱
03 系爭租約），然被告榆峰塑膠公司自111年2月起便未繳納租
04 金，原告111年6月15日催告被告榆峰塑膠公司繳納租金，並
05 於111年7月5日發函終止租約，終止系爭租約之存證信函於1
06 11年7月6日送達被告榆峰塑膠公司，應已發生終止租約之效
07 力，原告爰依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴
08 訟等語。並聲明：（一）如主文第1項至第3項所示。（二）願供擔
09 保，請准宣告假執行。

10 二、被告均則以：被告榆峰塑膠公司確實從111年2月就未繳交租
11 金，對於積欠租金448,002元不爭執，因為工廠生意不好，
12 希望原告可以通融等語。

13 三、原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之桃園市政府地
14 方稅務局111年房屋稅繳款書、系爭租約影本、存證信函3紙
15 為證（見本院卷第10至31頁）。原告復主張被告榆峰塑膠公
16 司應騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付積欠之租金及
17 按月給付原告不當得利14萬元等情，是本件爭點即為：（一）
18 原告請求被告榆峰塑膠公司騰空遷讓返還系爭房屋，有無理
19 由？（二）原告請求被告連帶給付448,002元及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日按年息5%計算之利息，有無理由？（三）
21 原告請求被告按月給付不當得利14萬元，有無理由？

22 （一）原告請求被告榆峰塑膠公司騰空遷讓返還系爭房屋，有無理
23 由？

24 1. 按民法第440條第1、2項規定：「承租人租金支付有遲延
25 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
26 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
27 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
28 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
29 延給付逾二個月時，始得終止契約。」

30 2. 查被告榆峰塑膠公司自111年2月起即為依約給付租金，為被
31 告榆峰塑膠公司所不爭執，原告於111年6月15日寄發存證函

01 催告被告榆峰塑膠公司給付租金，並於111年7月5日已存證
02 信函終止租約，此有存證信函及其回執可佐(見本院卷第22
03 至31頁)。從而，被告榆峰塑膠公司於111年6月15日，積欠
04 之租金扣除押租金已逾2個月之租額，是原告得依上開規定
05 催告並終止系爭租約，又被告榆峰塑膠公司係於111年7月6
06 日收受終止租約之存證信函，故應認系爭租約已於111年7月
07 6日終止。

- 08 3. 按民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應
09 返還租賃物。」系爭租約於111年7月6日終止，已如前述。
10 系爭租約既已合法終止，被告榆峰塑膠公司繼續占用系爭房
11 屋即屬無權占有，是原告依上開規定請求被告榆峰塑膠公司
12 騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

13 (二)原告請求被告連帶給付448,002元及自起訴狀繕本送達翌日
14 起至清償日按年息5%計算之利息，有無理由？

- 15 1. 原告主張扣除押租金後，被告尚積欠448,002元之租金，為
16 被告所不爭執，又被告洪榆婷為系爭租約之連帶保證人，自
17 應與被告榆峰塑膠公司負連帶給付之責，原告此部分之請
18 求，應屬有據。
- 19 2. 按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標
20 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第
21 203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
22 律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規
23 定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
25 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
26 類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件給付租金債
27 務，其給付雖有確定期限，且均已屆期，已如前述。然原告
28 僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，自屬有據。而本
29 件起訴狀繕本係於111年8月11日送達被告，有本院送達證書
30 附卷可證（見本院卷第35頁），是被告應於111年8月12日起
31 負遲延責任。

01 (三)原告請求被告按月給付不當得利14萬元，有無理由？

02 1. 按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人
03 受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不
04 存在者，亦同。」又無權占有他人之土地，可能獲得相當於
05 租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
06 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
07 （最高法院97年度台上字第294號判決參照）。

08 2. 經查，系爭租約已於111年7月6日終止，已如前述。被告既
09 未於系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告於翌日起即屬無
10 權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受
11 有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被告榆峰塑
12 膠公司及其連帶保證人被告洪榆婷給付相當於租金數額之不
13 當得利。參以系爭房屋每月租金為14萬元，業如前述，應認
14 此數額為被告使用系爭房屋每月所受之利益，並為原告所受
15 無法使用收益系爭房屋之損害。是原告自得請求被告自系爭
16 租約終止翌日即111年7月7日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
17 日止，按月給付相當於租金數額之不當得利14萬元予原告。

18 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如
19 主文第1至3項所示，均有理由，應予准許。

20 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
21 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
22 定，依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假
23 執行，惟本院既已職權宣告假執行，原告此部分聲請，核僅
24 為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
26 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、85條第2項。

28 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

29 中壢簡易庭 法 官 江碧珊

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 訴理由。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

04 書記官 張育誠