

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第2248號

原告 沈秀眉

被告 蘇金彩

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○鎮區○○街00巷0弄00號房屋騰
空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）55,000元，及自民國112年1
2月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告19,000
元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用3,530元，由被告負擔其中3,116元，及自本判決確
定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其餘由原告
負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀
送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不
在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯
論者，視為同意變更或追加。」

二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應將桃園
市○鎮區○○街00巷0弄00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷
讓返還原告。（二）被告應給付原告46,000元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（三）被告應自租約終止翌日起至騰空遷讓返還上開房屋之
日止，按月給付19,000元。（四）願供擔保請准宣告假執

行。」嗣原告陸續追加、撤回訴之聲明，其最後訴之聲明為：「（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告93,000元，及自112年12月1日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付19,000元。（三）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第39頁反面、第47頁反面第3行）被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭規定視為同意追加，是原告之追加合於上揭規定，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張

被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自民國111年12月1日起至112年11月30日止，每月租金19,000元，押金38,000元（下稱系爭租約）。詎被告自系爭租約開始即未按期支付租金，迄今共積欠租金93,000元未給付。又兩造間之租賃關係於112年11月30日因租期屆滿而終止後，被告即應遷讓交還系爭房屋，惟被告迄今拒不遷讓交還系爭房屋，妨害原告之使用收益，自應賠償原告按每月租金額計算之不當得利。爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開追加後訴之聲明。

二、被告答辯

其想馬上搬家，但經濟上有問題所以還不確定時間等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自111年12月1日起至112年11月30日止，每月租金19,000元，押金38,000元。詎被告自系爭租約開始即未按期支付租金，迄今共積欠租金93,000元未給付等事實，業據其提出與其所述相符之房屋租賃契約書、存證信函及回執為證（見本院卷第5至21頁）。且為被告所不爭執，堪認原告之主張為真實。

四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋；並請求被告給付原告積欠之租金93,000元，及按月給付原告19,000元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：（一）原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？（二）原告得否請

01 求被告給付93,000元？（三）原告得否請求被告按月給付1
02 9,000元？

03 （一）原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？

04 1.按民法第450條第1規定：「租賃定有期限者，其租賃關
05 係，於期限屆滿時消滅。」第455條第1項前段規定：「承
06 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」

07 2.查系爭租約租賃期間係自111年12月1日起至112年11月30
08 日止，已如前述。至本院言詞辯論終結時，租賃期限業已
09 屆滿而消滅，被告繼續占用系爭房屋即屬無權占有，是原
10 告依上揭規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有
11 據，應予准許。

12 （二）原告得否請求被告給付93,000元？

13 1.按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付
14 租金。」又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及
15 租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或
16 其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之
17 效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參
18 照）。

19 2.查系爭租約定租金每月19,000元，惟被告自自始即未依約
20 給付租金，迄今尚積欠租金93,000元，均如前述。然依上
21 開最高法院判決意旨，押租金38,000元應予抵充，是被告
22 尚應給付原告積欠之租金為55,000元【計算式：93,000-3
23 8,000=55,000】，原告請求在此範圍內，為有理由；逾
24 此部分之請求，則屬無據。

25 （三）原告得否請求被告按月給付19,000元？

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

01 2.經查，系爭租約已於112年11月30日終止，已如上述。被
02 告既未於系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告於翌日起
03 即屬無權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，
04 致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求
05 被告給付相當於租金數額之不當得利。參以系爭房屋每月
06 租金為19,000元，業如前述，應認此數額為被告使用系爭
07 房屋每月所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房
08 屋之損害。

09 3.是原告請求被告自系爭租約終止翌日即112年12月1日起至
10 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金數額
11 之不當得利19,000元予原告，即屬有據。

12 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
13 告騰空遷讓返還系爭房屋、給付55,000元，及自112年12月1
14 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19,000
15 元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予
16 駁回。

17 六、本件原告勝訴部分，係屬依民事訴訟法第427 條規定適用簡
18 易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389 條第
19 1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。又法院應依職權宣
20 告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣
21 告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於
22 職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至本件原告敗
23 訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
25 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴
27 訟費用額如主文第4項所示。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
29 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
05 書記官 巫嘉芸