臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壢簡字第695號

原　　告　陳嘉鈞
訴訟代理人　陳奕安律師
　　黃念儂律師
　　陳鴻元律師
被　　告　群茂工程有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳薪富
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月29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○○區○○○路○段000巷0號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）52,403元，及自民國113年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年1月11日起，至返還第1項房屋之日止，按月給付原告1萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用2,210元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而

為判決。

貳、實體部分

一、原告主張

（一）原告為桃園市○○區○○○路○段000巷0號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告前向原告承租系爭房屋堆置雜物，租賃期間自民國110年7月1日起至115年6月30日止，每月租金1萬元，押金2萬元（下稱系爭租約）。詎被告自112年8月起即未按期支付租金及水電費，迄至113年1月10日止，共積欠租金53,333元、水電費19,177元，扣除押金後尚積欠52,510元。

（二）原告於112年12月13日以存證信函及手機簡訊催告，被告仍未給付，復經原告於113年1月10日以存證信函及手機簡訊終止租約。被告於系爭租約終止後交還系爭房屋鑰匙，然屋內仍堆置大量物品而占有系爭房屋，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、民法第455條前段、767條第1項中段及179條之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告52,510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。3.被告應自113年1月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之建物所有權狀、房屋租賃契約、存證信函及簡訊截圖為證（見本院卷第17至20、28至35頁）。而被告經合法送達通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項視同自認，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、請求被告給付原告52,510元，及按月給付1萬元，是本件爭點即為：（一）

原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？（二）原告得否請求被告給付52,510元？（三）原告得否請求被告按月給付不當得利1萬元？

（一）原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？

1.按民法第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，如承租人於其期限內不為支付，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。」同法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」同法第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。」土地法第100條第3款規定：「出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房屋。」

2.查被告自112年8月起至112年12月13日止，均未依約給付租金，扣除押租金2萬元後，租金業已積欠24,194元【計算式：10,000×（4+13/31）-20,000=24,194，四捨五入至整數，下同】。次查原告於112年12月13日催告被告給付積欠租金，惟被告迄未給付，原告復於113年1月10日為終止系爭租約之意思表示，均如前述，是應認系爭租約已於113年1月10日終止。系爭租約既已終止，被告繼續占用系爭房屋即屬無權占有，是原告依上開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許

（二）原告得否請求被告給付給付52,510元？

1.按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租金。」系爭租約地5條第1項約定：「房屋之所有稅捐應由甲方（即原告）支付，乙方（即被告）須負責繳納水電費。」（見本院卷第20頁）又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，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號判決意旨可資參照）。

2.查系爭租約約定租金為1萬元，惟被告自112年8月起即未依約給付租金，均如前述。是計至113年1月10日即租約終止之日止，被告共積欠原告5個月又10日之租金，總計被告積欠原告之租金為53,226元【計算式：10,000×（5+10/31）=53,226】。而被告積欠之水、電費共19,177元，有繳費通知及收據在卷可參（見本院卷第23至27頁）。再抵充押租金2萬元後，被告尚應給付原告金額為52,403元【計算式：53,226+19,177-20,000=52,403】。原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

（三）原告得否請求被告按月給付不當得利3,500元？

1.按民法第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。」次按如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。

2.系爭租約已於113年1月10日終止，已如上述。被告既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權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。參以系爭房屋每月租金為1萬元，業如前述，應認此數額為被告使用系爭房屋每月所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，是原告請求被告自系爭租約終止翌日即113年1月11日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬元予原告，洵屬有據，應予准許。

五、遲延利息

（一）末按民法第233條第1項規定：「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。」同法第203條規定：「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5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」

（二）查本件給付租金債務，其給付雖有確定期限，並已於原告起訴前屆期，然原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算遲延利息，應屬有據。而本件起訴狀繕本係於113年3月21日寄存送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第39、40頁），是被告應於113年4月1日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段、767條第1項中段及179條之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；給付52,403元，及自113年4月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年1月11日起，至被告返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，因原告敗訴部分甚微，故酌定由被告負擔全部訴訟費用。並依職權確定訴訟費用額如主文第5項所示。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　27　　日

中壢簡易庭　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

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）。

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　　113　　年　　6　　月　　27　　日

書記官　巫嘉芸