

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壩簡字第255號

原告 謝秀琴

訴訟代理人 李宏文律師

被告 呂鳳嬌

訴訟代理人 陳佳函律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月30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0段000號1樓房屋騰空返還原告。
- 二、被告應自民國113年7月1日起至返還第1項聲明所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣50,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣7,200,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第2項於各期到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣50,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第436條第2項適用第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴請求訴之聲明原為：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號1樓房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）100,000元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國113年3月1日起至返還房屋之日止，按月給付原告50,000元。」（見本院附民卷第5頁），嗣最終變更訴之聲明為：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段0

01 00號1樓房屋騰空返還原告。(二)被告應自民國113年7月1日起
02 至返還房屋之日止，按月給付原告50,000元。」（見本院卷
03 第43頁）。原告所為前開變更，經核係減縮應受判決事項之
04 聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 原告於111年12月22日與被告簽立房屋出租契約書（下稱本
08 件租約），約定將桃園市○○區○○路0段000號房屋（下稱
09 系爭房屋）出租予被告，租賃期間為112年2月1日至117年1
10 月31日，每月租金前兩年為50,000元，後三年為53,000元，
11 依本件租約第11條約定，雙方得於3個月前通知對方，並賠
12 償對方1個月租金後，即可終止本件租約，原告已於112年10
13 月27日寄發存證信函通知被告將於113年2月1日起終止租
14 約，且因被告於113年2月1日前共欠繳3個月租金，扣除押租
15 金2個月，剩餘欠繳1個月租金與原告應給付被告之賠償抵
16 銷，故本件租約已合法終止，而被告於113年7月1日後仍持
17 續占有系爭房屋，爰依本件租約、不當得利等規定，提起本
18 件訴訟等語，並聲明：如上開變更後之聲明所示。

19 二、被告則以：對於本件租約第11條約定、租賃期間未扣押租金
20 仍欠3個月租金及現在仍占有系爭房屋沒有意見，但認為本
21 件租約第11條需要雙方合意才能終止，我們同意終止租約也
22 同意返還系爭房屋，但希望原告可以補貼工作物價值等語，
23 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
24 供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張兩造訂有本件租約、原告已於112年10月27日寄發
27 存證信函通知被告將於113年2月1日起終止租約、被告於租
28 賃期間未扣押租金尚積欠3個月租金及被告於113年7月1日後
29 仍持續占有系爭房屋並未繳租金等情，有其提出之本件租
30 約、公證書、中壢忠義郵局000086號存證信函、中華郵政掛
31 號郵件收件回執等在卷可稽（見本院卷第10至24頁），且為

01 被告所不爭執，是此部分事實堪以認定。

02 (二)原告復主張依本件租約第11條規定，本件租約已合法終止，
03 被告應返還系爭房屋及自113年7月1日起占有系爭房屋之相
04 當租金不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就
05 原告之主張有無理由分述如下：

06 1.本件租約業已合法終止，被告應返還系爭房屋予原告：

07 按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
08 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
09 要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本
10 於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
11 究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
12 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
13 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
14 先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號
15 判決意旨參照）。查，本件租約第11條約定：「本契約於期
16 限屆滿前，☐不得終止契約☒得終止契約，但應於3個月前
17 通知對方，並需賠償對方1個月租金。」（見本院卷第12
18 頁），依此，兩造間既有上述提前終止租約之約定，堪認兩
19 造於租約屆滿前，均得提前終止契約，僅須提前通知對方，
20 並應賠償他方1個月租金作為賠償。而本件原告已於112年10
21 月27日以存證信函通知被告將於113年2月1日終止本件租
22 約，並以被告欠繳之租金作為賠償等情，均為被告所不爭
23 執，足見原告已依本件租約第11條約定，於3個月前通知被
24 告終止租約，並已賠償被告1個月之租金，堪認本件租約業
25 經原告於113年2月1日合法終止。至被告雖抗辯本件租約第1
26 1條之約定係指雙方合意期前終止租約時方有適用。惟查，
27 觀諸本件租約第11條契約文字雖使用「合意終止」之文字，
28 然雙方既已勾選「得終止契約」欄位，可見約定內容已明定
29 本件租約於期限屆滿前，「得期前終止租約」，又遍觀本件
30 租約，並無約明不可於期限屆滿前終止租約之約定，故系爭
31 租約第11條應指兩造均得依該條約定期前終止租約，無須經

01 他造同意甚明，被告此部分之抗辯，應不足採。基上，本件
02 租約既於113年2月1日合法終止，則原告依本件租約第12條
03 約定，請求被告返還系爭房屋，應屬有據。

04 2.被告應自113年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
05 原告50,000元之相當租金不當得利：

06 次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
08 9條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為
09 度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為
10 社會通常之觀念（參照最高法院61年台上字第1695號判決意
11 旨）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法
12 契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所
13 有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金
14 之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人
15 應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應
16 支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌
17 原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。本件兩
18 造間本件租約之租賃關係於113年2月1日終止且被告於113年
19 7月1日後仍持續占有系爭房屋並未繳租金，業如前述，則被
20 告自113年2月1日起既已無合法占用系爭房屋之正當權源，
21 其繼續占用系爭房屋無法律上原因而受利益且致原告受有不
22 能使用系爭房屋之損害，被告自應償還相當於租金之不當得
23 利。本院審酌兩造對於系爭房屋之使用既已有租金之約定，
24 且被告無權占用系爭房屋所受免繳租金之利益，認以相同標
25 準計算相當於租金之不當得利，應為妥適。從而，原告請求
26 被告給付自113年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給
27 付原告50,000元之相當租金不當得利，亦屬有據。

28 四、綜上所述，原告依本件租約、不當得利返還請求權，請求如
29 主文第1項、第2項，為有理由，均應予准許。

30 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴
31 訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假

01 執行。並依同法第392條第2項之規定，依被告之聲請酌定相
02 當之擔保金額，得免為假執行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
04 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
05 敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
08 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
14 書記官 陳香菱