

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壩簡字第870號

原告 傅廷翔

被告 李育榮

訴訟代理人 羅添文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號房屋騰空遷讓
返還原告。

被告應給付原告新臺幣221,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之86，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣238,700元為原告預供
擔保後，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣221,000元為原告預供
擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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。原告於判決確定
前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論
者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以
言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項但書
第3款、第255條第2項、第262條第1項、第2項分別定有明
文，依同法第436條第2項規定，前揭條文於簡易訴訟程序亦

適用之。經查，本件原告起訴時聲明原為：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）71,000元，並自民國112年9月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告15,000元。(三)被告應於房屋遷讓返還同時保持或恢復房屋生產狀態。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本卷第4頁）；嗣最終變更聲明為：(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296,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第51頁、第71頁）。核原告前開所為，就原訴之聲明第(三)項部分為撤回訴之一部，其餘訴之變更或追加被告均無異議而為本案言詞辯論，依前揭說明，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告前向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自108年10月15日起至109年10月14日止，每月租金為16,000元，須於每月15日前繳納，押租金為32,000元（下稱系爭租約）。嗣系爭租期屆滿後，被告持仍持續承租系爭房屋，系爭租約則轉為不定期租賃契約，且因被告有資金困難，兩造於110年4月21日遂合意將租金調整為每月15,000元。詎被告自112年9月20日起，即未曾依約給付租金，迄同年11月20日止，已積欠租金45,000元，扣除押租金後仍積欠41,000元（前因被告曾積欠房租，扣抵後仍餘4,000元押租金），原告復於112年12月12日、同年12月22日以存證信函催告被告給付積欠租金，並表示若未給付將依法終止系爭租約，而被告迄113年2月1日尚未給付，原告於該日即以存證信函向被告終止系爭租約。是兩造間之租賃關係終止後，被告即應遷讓交還系爭房屋，且被告於系爭租約終止前，尚積欠原告112年9月至113年1月共5個月之租金75,000元，扣除押租金4,000元後，依系爭租約應給付71,000元，又被告迄今拒不遷讓交還系爭房屋，妨害原告之使用收益，依不當得利及系爭租約第7條之約定，原告得請求被告給付相當月租金額，及相當月租金額

01 1倍之違約金，至113年12月18日止共計為300,000元（月租
02 金額、違約金額各為150,000元），但因考量被告情況，願
03 減半違約金之請求，爰依系爭租約、不當得利法律關係，提
04 起本件訴訟等語。並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

05 二、被告則以：我現在還居住在系爭房屋裡面，我收入不穩定不
06 是故意拖欠，中間沒有給錢是因為遇到岳父過世，我尊重法
07 院判決等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張兩造前就系爭房屋成立系爭租約，約定租賃期間自
10 108年10月15日起至109年10月14日止，每月租金為16,000
11 元，須於每月15日前繳納，押租金為32,000元。嗣系爭租期
12 屆滿後，被告持仍持續承租系爭房屋，系爭租約則轉為不定
13 期租賃契約，而兩造於110年4月21日遂合意將租金調整為每
14 月15,000元，然被告自112年9月20日起，即未曾依約給付租
15 金，迄同年11月20日止，已積欠租金45,000元，扣除押租金
16 後仍積欠41,000元，原告復於112年12月12日、同年月22日
17 以存證信函催告被告給付積欠租金，並於113年2月1日以存
18 證信函向被告終止系爭租約，被告現仍占有系爭房屋等情，
19 業據提出與其所述相符之系爭租約、LINE對話紀錄擷圖、存
20 證信函回執等為證（見本院卷第55至67頁），且為被告所是
21 認（見本院卷第70至71頁），此部分事實，自堪信為真實。
22 茲就原告之請求有無理由，分述如下。

23 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

24 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
25 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
26 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
27 租金，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每個月
28 開始支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
29 民法第440條第1項及第2項定有明文。又承租人積欠租金除
30 以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房屋，
31 土地法第100條第3款亦有明定。按土地法第100條第3款關於

擔保金抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有限期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判例參照）。次按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年度台上大字第908號裁定要旨參照）。

2. 查被告自112年9月20日起即未依約給付租金，至112年11月20日止，扣除押租金已積欠租金41,000元，原告復於112年12月12日、同年12月22日以存證信函催告被告給付積欠租金，並於113年2月1日以存證信函向被告終止系爭租約等情，已如前述。又原告寄送之存證信函雖經郵局招領，後因無人收信後遭退回，然被告自承其於113年2月底前均居住在系爭房屋（見本院卷第70頁反面），依上開說明，應認原告寄送之存證信函已生送達效力，則揆諸前揭規定，系爭租約應已於113年2月1日合法終止。兩造間之不定期租賃契約既已合法終止，被告繼續占用系爭房屋即屬無權占有，是原告依系爭租約請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

(三) 原告得否請求被告給付租金71,000元？

按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租金。」又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）。查，兩造於110年4月21日合意將租金調整為每月15,000元，系爭租約已於113年2月1日經被告合法終止，被告自112年9月20日起即未曾依約給付租金，原告尚有4,000元之押租金尚未退還被告亦如前述。是計至系爭租約終止之日止，被告共積欠原告5個月之租金75,000元【計算式：15,000×5=75,000】。

再抵充押租金4,000元後，被告尚應給付原告積欠之租金為71,000元【計算式：75,000-4,000=71,000】，是原告請求被告給付積欠租金71,000元，亦屬有據。

(四)原告得否請求被告按月給付不當得利共計150,000元？

第按民法第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）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所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之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。系爭租約已於113年2月1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，則被告於終止系爭租約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15,000元，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2月2日起至本院言詞辯論終結期日即113年12月18日止，給付10個月相當租金不當得利共計150,000元原告【計算式：15,000×10=150,000】，洵屬有據，應予准許。

(五)原告得否請求被告給付違約金共計75,000元？

末按乙方於租期屆滿時，除經甲方同意續租外，應即日將租賃房屋按照原狀遷空並遷出戶籍或其他登記交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓房屋時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當

月租金額一倍（未足一隔個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止，乙方及連帶保證人丙方決無異議，系爭租約第7條固約定明確（見本院卷第6頁反面）。然查，系爭租約係於113年2月1日為原告「合法終止」，而系爭租約第7條既約定於「租期屆滿時」為條件，考量租期屆滿與提前合法終止本屬不同法律概念，是本件應無適用前開約定之餘地，則原告依系爭租約第7條約定，請求被告給付違約金75,000元，應屬無據。

(六)基上，原告得向被告請求之金額為221,000元。【計算式：71,000+150,000=221,000】

四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利法律關係，請求如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。至原告勝訴部分雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，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 114 年 1 月 7 日

中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

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。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
02 書記官 陳香菱