

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壢簡字第1144號

原告 蔡欣蓉
承億科技有限公司

法定代理人 蔡東穎

共同

訴訟代理人 蔡濰壕

被告 莊裕霖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○○街00巷00號2903室房屋遷讓返還原告蔡欣蓉。

被告應將位在門牌號碼為桃園市○○區○○○街00巷00號之編號ZBD014A號車位遷讓返還原告承億科技有限公司。

被告應給付原告蔡欣蓉新臺幣2萬485元，及自民國114年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告承億科技有限公司新臺幣6,000元，及自民國114年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國114年4月17日起至騰空遷讓返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告蔡欣蓉新臺幣6,000元。

被告應自民國114年4月17日起至騰空遷讓返還本判決主文第2項所示車位之日止，按月給付原告承億科技有限公司新臺幣2,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第1項得假執行，但被告如以新臺幣44萬7,800元為原告蔡欣蓉預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第2項得假執行，但被告如以新臺幣78萬5,000元為原告承億科技有限公司預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決主文第3項得假執行，但被告如以新臺幣2萬485元為原告
02 蔡欣蓉預供擔保後，得免為假執行。

03 本判決主文第4項得假執行，但被告如以新臺幣6,000元為原告承
04 億科技有限公司預供擔保後，得免為假執行。

05 本判決主文第5項於每月屆期後得假執行，但被告按月以新臺幣
06 6,000元為原告蔡欣蓉預供擔保，得免為假執行。

07 本判決主文第6項於每月屆期後得假執行，但被告按月以新臺幣
08 2,000元為原告承億科技有限公司預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 壹、程序事項：

11 一、按民事簡易訴訟程序，於訴狀送達後，原告不得將原訴變更
12 或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴
13 訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。經查，
14 本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區
15 ○○○街00巷00號2903室房屋（下稱系爭房屋）及桃園市○
16 ○區○○○街00巷00號ZBD014A號車位（下稱系爭車位）全
17 部遷讓返還伊等。(二)被告應給付伊等新臺幣（下同）2萬6,4
18 85元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
19 百分之5計算之利息。(三)被告應自本件租約終止之翌日起至
20 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付伊等8,000元。(四)
21 請准供擔保宣告假執行。嗣原告於本院民國114年11月5日言
22 詞辯論時，變更聲明如主文第1項至第6項之所示（見本院卷
23 第78頁背面），此係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法
24 條規定，自應准許。

25 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由
26 一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經
27 查，本件被告經合法通知而無正當理由未於言詞辯論期日到
28 場，爰依職權命一造辯論而為判決。

29 貳、實體事項：

30 一、原告主張：被告於民國113年10月11日分別向原告蔡欣蓉承
31 租系爭房屋，向原告承億科技有限公司（下稱原告公司）承

01 租系爭車位，約定租期自113年10月12日起至114年10月11日
02 止，系爭房屋押租金1萬2,000元，系爭車位押租金4,000
03 元，每月12日分別給付租金6,000元、2,000元。詎被告自11
04 3年12月起，未依約給付租金，累計之未付租金總額扣除押
05 租金後，逾2個月未付，經伊等限期催繳，並告知如不能於
06 期限內繳納，即終止雙方租約，然被告仍未於期限內繳納，
07 致本件租約均於114年4月16日終止，則被告當依約分別將系
08 爭房屋返還於蔡欣蓉，將系爭車位返還於原告公司，並分別
09 給付蔡欣蓉所欠租金2萬485元，及給付原告公司所欠租金6,
10 000元。又被告迄今未將系爭房屋及系爭車位返還之，彼所
11 享有占有系爭房屋及系爭車位之利益，並無法律上原因，當
12 分別按上開租金金額，按月計算被告所欠伊等之相當於租金
13 之不當得利，並請求給付之。爰依租賃契約法律關係及不當
14 得利法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明如主文第1項至
15 第6項之所示。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
17 述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約；承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關
22 係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利益，致他
23 人受損害者，應返還其利益，民法第440條第1項、第439
24 條、第455條、第179條分別定有明文。

25 (二)經查，有關原告主張被告未於前揭日期依約給付租金，並經
26 限期催繳未付，而遭原告於114年4月16日終止雙方間租約，
27 並分別積欠蔡欣蓉租金2萬485元，積欠原告公司租金6,000
28 元，且被告迄今未返還系爭房屋及系爭車位等節，據伊等提
29 出房屋租賃契約書、汽車位租賃契約書、存證信函、郵政回
30 執等件為證（見本院卷第7頁至第17頁），而被告已於相當
31 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準

01 備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規
02 定，視同自認，堪認上開原告主張之事實為真實。

03 (三)是兩造間之租約既均已終止，被告當將系爭房屋返還予蔡欣
04 蓉，將系爭車位返還予原告公司，並分別給付上開所示積欠
05 之租金。又被告於兩造間租約終止後，繼續占有系爭房屋及
06 系爭車位，當屬無權占有之情，而無法律上原因，自構成不
07 當得利。另對於上開被告占有系爭房屋及系爭車位之不當得
08 利金額之計算，當以相當於租金之金額核付，從而，原告主
09 張以兩造間租約約定之租金分別定之，亦屬適當。洵上所
10 述，應認原告本件各項請求，均於法有據。

11 (四)另本件起訴狀繕本已於114年5月22日寄存在被告住所（見本
12 院卷第45頁），並於同年6月1日發生送達效力，則原告上開
13 各租金債權，均併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即11
14 4年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
15 亦屬有據。

16 四、綜上所述，原告依租賃契約法律關係及不當得利法律關係，
17 請求如主文第1項至第6項之所示，為有理由，應予准許。

18 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
19 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
20 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
21 供相當擔保，得免為假執行。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
24 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

25 以上為正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
31 書記官 陳家安