

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第1699號

原告 震聯金屬實業有限公司

法定代理人 徐國華

訴訟代理人 徐文宗律師

被告 謝志堅即鼎豐企業社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月16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巷00號房屋遷出交還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣162,500元，及自民國114年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年7月9日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣52,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣1,152,100元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決主文第二項得假執行。但被告如以新臺幣162,500元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第三項已到期部分得假執行。但被告如按月以新臺幣52,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第433條之3之規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00

01 號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，兩造於民國113年9月  
02 9日就系爭房屋簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定  
03 由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自113年9月9日至116  
04 年9月9日止，被告依約應於每月10日繳納每月租金新臺幣  
05 （下同）52,500元，押租金為100,000元。詎被告於114年2  
06 月起即未依約給付租金，迄114年5月止，扣除押租金後積欠  
07 租金已達2個月，原告復於114年5月27日以存證信函（下稱  
08 系爭存證信函）催告被告限期於函到3日內給付積欠之租  
09 金，如逾期未清償，則以系爭存證信函向被告為終止系爭租  
10 約之意思表示後，被告仍未給付，系爭租約已於114年5月31  
11 日終止，故依民法第455條規定，被告應遷出交還系爭房屋  
12 予原告，另依系爭租約、民法第179條規定，被告應給付原  
13 告積欠之租金及相當租金不當得利162,500元（已扣除押租  
14 金），及自114年7月9日起至系爭房屋返還日止，每月以52,  
15 000元計算之相當於租金之不當得利。基此，爰依系爭租  
16 約、民法第455條、第179條之規定提起本件訴訟等語，並聲  
17 明：(一)被告應將系爭房屋遷出交還予原告。(二)被告應給付原  
18 告162,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
19 週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自114年7月9日起至  
20 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告52,000元。(四)  
21 願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或  
23 陳述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約影本、郵局存證  
26 信函暨收件回執、系爭房屋登記第一類謄本等為證（見本院  
27 卷第8至第23頁、第34頁），而被告已於相當時期受合法通  
28 知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，  
29 依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項  
30 之規定，應視同自認，自堪信原告之主張為真實可採。

31 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承

01 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
02 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
03 租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終  
04 止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段及第4  
05 55條前段分別定有明文。又系爭租約第9條約定：「乙方違  
06 反本租賃契約之約定使用廠房或積欠租金達貳個月以上  
07 (含)者，經甲方催告及限期改正，而已方仍未改正或改正  
08 不完全時，甲方得終止本租賃契約」(見本院卷第13頁)。  
09 經查，被告自114年2月起即未曾依約給付租金，迄114年5月  
10 27日原告寄發系爭存證信函時，已積欠達2個月之租金總  
11 額，被告迄今未為給付等情，業如前述，是系爭租約應已於  
12 114年5月31日合法終止，被告於斯時已無使用系爭房屋之正  
13 當權源，自負有返還系爭房屋之義務，從而，原告依據民法  
14 第455條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

15 (三)按「租金每個月伍萬貳仟伍佰元新台幣整，乙方應於簽約日  
16 及租賃期間每月10日以前，以轉帳匯款至甲方所指定之金融  
17 機構帳戶；租賃保證金為新台幣壹拾萬元整，乙方應於簽定  
18 本契約時交付甲方。」，此觀系爭租約第3第1項、第2項、  
19 第4條約定即明(本院卷第9頁)。查，被告自114年2月10日  
20 起至114年5月30日止積欠租金，業經認定如前，則原告請求  
21 被告給付積欠租金194,250元【計算式： $52,500 \times 3 + 52,500 \times$   
22  $21/30 = 194,250$ 】，並扣押租金100,000元，合計94,250元  
23 【計算式： $194,250 - 100,000 = 94,250$ 】，應屬有據。

24 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
25 益，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，  
26 繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利  
27 益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所  
28 得利益(最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照)。  
29 查，被告於系爭租約終止即114年5月31日後，仍持續占用系  
30 爭房屋迄今，前已詳述，則原告請求被告給付自114年5月31  
31 日起至同年7月8日止之不當得利68,250元【計算式： $52,500$

