

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第846號

原告 目標發展股份有限公司

法定代理人 鄒璟新

訴訟代理人 劉致顯律師

被告 鄭峻宇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月22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號13樓之3房屋及桃園市○○區○○路000號地下2樓002號停車位騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣25萬2,510元，及自民國114年2月13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3月8日起至騰空遷讓返還本判決主文第1項所示之房屋及停車位之日止，按月給付原告新臺幣3萬9,900元。

被告應給付原告新臺幣2萬7,223元，及自民國114年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

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275萬1,800元為原告預供擔保後，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25萬2,510元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第3項於每月屆期後得假執行，但被告按月以新臺幣3萬9,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第4項得假執行，但被告如以新臺幣2萬7,223元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 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
03 或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民
04 事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。經
05 查，本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園
06 市○○區○○路000號13樓之3房屋（下稱系爭房屋）及桃園
07 市○○區○○路000號地下2樓002號停車位（下稱系爭車
08 位）騰空遷讓返還伊。(二)被告應給付伊新臺幣（下同）25萬
09 2,510元，及自民國114年2月13日起至清償日止，按週年利
10 率百分之5計算之利息。(三)被告應自114年3月8日起至騰空遷
11 讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付伊3萬9,900
12 元。(四)被告應給付伊2萬7,223元，及自起訴狀繕本送達翌日
13 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(五)請准供
14 擔保宣告假執行。嗣原告於本院民國114年9月22日言詞辯論
15 時，就上開聲明(三)變更為：被告應自114年3月9日起至騰空
16 遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日止，按月給付伊3萬9,900
17 元。其餘聲明不變（見本院卷第50頁）。此係減縮應受判決
18 事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

19 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
20 一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經
21 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
22 場，爰依職權命一造辯論而為判決。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：兩造於113年5月28日就系爭房屋及系爭車位簽訂
25 租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自113年6月1日起至1
26 15年5月31日止，每月租金3萬9,900元，被告應於每月1日前
27 匯入約定帳戶，且應負擔租約期間之水電費及大樓管理費，
28 被告並於同日交付押租金7萬6,000元。嗣被告於113年6月
29 間，給付1個月租金後，即未再依約給付租金，經以上開押
30 租金7萬6,000元扣抵後，已有逾8個月租金未付。經伊函催
31 被告於函到後7日內繳納，如未繳納，系爭租約於函到翌日

01 即114年2月7日起算至第30日即114年3月8日終止，然被告仍
02 未繳納，共計累積8個月又7日之租金25萬2,510元未付。又
03 自113年6月1日起至114年3月7日止，共計2萬7,223元之大樓
04 管理費係由伊所墊付，被告無法律上原因受有該大樓管理費
05 清償之利益。另被告自114年3月9日後，即無占有系爭房屋
06 及系爭車位之權源，卻仍占有之，彼每月受有占有系爭房屋
07 及系爭車位相當每月租金3萬9,900元之利益，亦無法律上原
08 因。是系爭租約已終止，被告依約應返還系爭房屋及系爭車
09 位予伊，且對於被告上開所積欠之租金、所受不當得利，被
10 告均應給付於伊，爰依民法第455條、第179條之規定，提起
11 本件訴訟等語。並聲明如上開變更後之聲明所示。

12 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
13 述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)關於兩造於113年5月28日簽訂系爭租約，並由原告向被告收
16 取押租金7萬6,000元，然被告迄今為止僅給付1個月租金，
17 經原告催告後未付，截至114年3月8日止，共計累積25萬2,5
18 10元租金未付，並由原告代墊2萬7,223元之大樓管理費，且
19 系爭房屋及系爭車位現仍由被告占有中等情，經原告提出不
20 動產租賃契約書、存證信函、凱撒雙星管理委員會開立之管
21 理費明細單據為證（見本院卷第9頁至第19頁），是本件事
22 實首堪認定為真實。

23 (二)按承租人積欠租達2個月，經出租人催告並定期限要求改
24 善，承租人屆時仍未改善者，出租人有權終止系爭租約，出
25 租人並得以押金抵充應繳而未繳租金，及扣除應繳費用，拆
26 除搬運費，如有剩餘仍應返還承租人；承租人於租賃關係
27 終止後，應返還租賃物，系爭租約第6條第1項，民法第455
28 條前段分別定有明文。經查，原告發函催告被告繳納所欠租
29 金，為被告所未付，已認定如前，依該催告函之內容所示，
30 可知系爭租約於114年3月8日終止，則113年7月至114年3月7
31 日間之租金共計32萬8,510元（計算式：3萬9,900×（8+7÷3

0) = 32萬8,510)，並扣除押租金7萬6,000元後，被告共欠租金25萬2,510元（計算式：32萬8,510－7萬6,000＝25萬2,510）。又上開催告函既於114年2月6日達到被告，而被告未於函到7日內繳納租金，惟按，未定期限債務令債務人負遲延責任者，必以債務已發生，債權人依法得請求給付為前提（最高法院113年度台上字第1238號民事判決意旨參照），則原告就上開被告積欠租金部分，僅得請求至該函達到之114年2月6日止之租金即28萬7,280元（計算式：3萬9,900×7＋3萬9,900×6÷30＝28萬7,280）之遲延利息，但倘於押租金如何扣除方面，採對原告最有利之解釋，就超過此28萬7,280元租金部分扣除押租金之餘額3萬4,770元（計算式：7萬6,000－【32萬8,510－28萬7,280】＝3萬4,770），自上開28萬7,280元中扣除後，原告仍得就25萬2,510元（計算式：28萬7,280元－3萬4,770＝25萬2,510）部分，請求被告給付自114年2月13日起至清償日止，按週年利率百分之5之利息。是原告請求被告如主文第1項及第2項之所示，應屬有據。

(三)次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又按，租賃期間與本約或租賃標的物有關之稅賦、規費悉由出租人負擔，但水電費及大樓管理費則由承租人負擔，系爭租約第5條第2項但書定有明文。經查，被告於系爭租約期間，依約應給付系爭房屋之大樓管理費2萬7,223元，而為原告所代墊，被告受有此大樓管理費之清償利益，並無法律上原因，當應將所受不當得利返還於原告。又查，系爭租約依前開催告函之內容所示，應於114年3月8日發生終止系爭租約之效力，則被告如繼續占有系爭房屋及系爭車位，並無占有權源，所受有占有系爭房屋及系爭車位之利益，當無法律上原因，自應按占有系爭房屋及系爭車位之相當租金利益計算並返還原告，而參以系爭租約之每月租金3萬9,900元，應認適當，故原告請求被告應自114年3月9日起按月給付被告3萬9,900元之不當得利，直至被告返還系爭房屋及系爭車位之日止，於法有據。另本件

起訴狀繕本已於114年7月14日公示送達於被告（見本院卷第39頁、第40頁），於同年9月14日發生送達效力，則原告就上開管理費部分請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即同年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦應准許。是原告請求被告如主文第3項、第4項之所示，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條之規定，請求如主文第1項至第4項所示，為有理由，應予准許。

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訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。另原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟該聲請既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，不另為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 9 日
中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

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 114 年 10 月 9 日
書記官 陳家安