臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第1442號

原　　告　振吉電化廠股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李文璋

訴訟代理人　薛西全律師

　　劉妍孝律師

　　廖強志律師

被　　告　蘇常正

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼門牌號碼高雄市○○區○○○路000○00號房屋騰空後，遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣1萬1,194元及自民國115年6月3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10月23日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,500元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣6,570元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。

六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣45萬5,871元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣1萬1,194元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項已到期部分得假執行。但被告如每期（月）以新臺幣4,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國114年1月1日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000○00號房屋（下稱系爭房屋），並

簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自114年1月1日至115年12月31日止，每月5日前應給付租金新臺幣（下同）4,500元，押金1萬元，詎被告自114年6月起即未依約給付租金，經原告屢次催告，仍未獲置理，原告再於114年10月13日委請律師發函通知被告於函到7日內清償積欠租金，如逾期未清償則終止系爭租約，被告於114年10月14日收受函文後，迄今仍未將系爭房屋交還原告，繼續占有使用系爭房屋，故被告應將系爭房屋返還原告、給付114年6月至114年10月22日以前積欠租金2萬2,500元，並應自114年10月22日起至返還系爭房屋與原告之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,500元等語。為此，爰依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空後，遷讓返還原告。㈡被告應給付原告2萬2,500元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自114年10月22日起至返還系爭房屋與原告為止，按月給付原告4,500元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段訂有明文。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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。再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並

應保持其生產狀態，返還出租人；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455條亦定有明文。復按民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。

㈡原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋登記第一類謄本、系爭租約、律師函暨回執與掛號查詢資料等件為證，且被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項規定，應視同自認，自堪信原告之主張為真實。準此，系爭租約於114年10月22日經原告合法終止，被告已無繼續占用系爭房屋正當權源，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

㈢被告於114年6月至114年10月22日未依約繳付租金，是原告爰依系爭租約第3約定，請求被告給付積欠租金2萬1,194元【計算式：4,500元×4＋〔4,500元×22/31〕＝21,194，小數點以下四捨五入】，則屬有據，惟依系爭租約第4條第1項約定，被告繳付押金1萬元尚未經原告扣抵，依前開說明，於租賃關係消滅後，即生當然抵充之效力，故經抵充後，原告可得請求之金額為1萬1,194元，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

㈣另兩造間之租賃關係業於114年10月22日終止，已如前述，被告即失其占有系爭房屋權源，其自114年10月23日起仍繼續使用系爭房屋，核係無法律上原因繼續占有系爭房屋，致原告無法使用系爭房屋，因而受有損害，其自應給付原告相當於租金之不當得利，本院審酌系爭租約約定每月租金為4,500元，復無證據顯示該租約數額有低於或超逾租賃市場行情之情，則以該數額作為計算不當利益基準，自屬允當。從而，原告請求被告自114年10月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,500元，當屬有據。逾此範圍之部分，不應准許。

四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告主張被告積欠114年6月1日至114年10月22日之租金，扣除押金剩餘1萬1,194元未清償，係以支付金錢為標的，且被告給付租金義務分別於114年6月5日、同年7月5日、同年8月5日、同年9月5日屆期及、同年10月5日屆期，是原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即115年6月3日（本院卷第91頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之部分，應予駁回。

六、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序事件，就本判決主文第1至3項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。另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如分別以主文第6至8項所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。本件兩造雖均一部勝訴，一部敗訴，惟原告敗訴部分極微，且非無提起本件訴訟之必要，本院認訴訟費用仍應由被告全部負擔為適當，爰酌定如主文第5項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

高雄簡易庭　法　　官　張浩銘

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書　記　官　林家瑜