

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第362號

原告 大渝針織機械股份有限公司

法定代理人 邵仁俊

訴訟代理人 邵琬智

被告 昌明實業股份有限公司

法定代理人 林宗利

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告應給付原告新臺幣344萬4,625元，及自民國111年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

□訴訟費用由被告負擔。

□本判決於原告以新臺幣115萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣344萬4,625元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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。民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第262條第1項分別定有明文。查原告起訴時原請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0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）347萬250元，及自民國111年6月7日起至遷讓房屋之日，按月給付原告22萬5,000元。嗣於起訴後，被告為本案言詞辯論前，因被告自行遷離系爭房屋，原告乃撤回前開第(一)項聲明，並將第(二)項聲明變更為被告應給

01 付原告344萬4,625元及自本院111年9月23日訊問筆錄送達翌
02 日至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第73頁），
03 合於上開規定，應予准許。

04 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
05 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
06 為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告自102年5月起與被告簽訂房屋定期租賃契約
09 書，將所有系爭房屋出租予被告，106年間兩造就系爭房屋
10 簽訂之租賃契約（下稱106年租約）租賃期間為3年，因被告
11 繳納租金狀況不正常，故於109年4月間因106年租約到期續
12 約時，兩造簽訂之系爭房屋租賃契約（下稱前租約）遂將租
13 賃期間改為1年，並約定每月租金為19萬元並外加5%之營業
14 稅即19萬9,500元。最近兩造間就系爭房屋簽訂之房屋租賃
15 契約（下稱系爭租約）租賃期間自110年4月7日起至111年4
16 月6日止，每月租金為22萬5,000元並外加5%之營業稅即23萬
17 6,250元。詎被告於系爭租約租賃期間屆至後尚積欠原告前
18 租約於110年2、3月份租金39萬9,000元，及系爭租約其中11
19 個月租金（111年2月份之租金被告有支付）259萬8,750
20 元，經扣除押租金38萬元後，被告尚欠原告租金261萬7,750
21 元。又被告於系爭租約屆至後未經原告同意繼續使用系爭房
22 屋至111年7月21日止，期間為3.5個月，屬無權占有，應給
23 付原告相當租金之不當得利82萬6,875元。為此，依租賃契
24 約之法律關係及民法第179條規定請求被告給付前開積欠之
25 租金及相當於租金之不當得利共344萬4,625元等語。其聲明
26 為：被告應給付原告344萬4,625元及自本院111年9月23日訊
27 問筆錄送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息。並陳明
28 願供擔保，請准宣告假執行。

29 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
30 述。

31 三、查原告主張之事實，業據提出系爭租約、106年租約、原告

01 開立之系爭房屋租金發票、被告開立之繳納系爭房屋租金支
02 票、及被告收取退票支票簽單等件影本為證，而被告經本院
03 合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依
04 民事訴訟法第280 條第3 項準用同條第1 項規定，視同自
05 認，自堪信原告上開主張為真實。

06 四、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有
07 明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃
08 債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
09 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
10 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87
11 年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，原告主張被告於
12 系爭租約租賃期間屆至後尚積欠原告前租約於110年2、3月
13 份租金39萬9,000元（計算式： $199,500 \times 2 = 399,000$ ），及
14 自110年4月7日至111年3月底止其中11個月租金259萬8,750
15 元（計算式： $236,250 \times 11 = 2,598,750$ ）乙節，被告既未為爭
16 執，經扣除押租金380,000元後，被告尚積欠261萬7,750 元
17 $(399,000 + 2,598,750 - 380,000 = 2,617,750)$ 未給付，是原
18 告請求被告給付其欠租261萬7,750 元，核屬有據。

19 五、末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當
21 得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
22 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返
23 還者，應償還其價額，民法第179 條、第181 條定有明文。
24 又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
25 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
26 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
27 準，無權占有他人管領之不動產，可能獲得相當於租金之利
28 益為社會通常之觀念，此有最高法院61年台上字第1695號判
29 例意旨可資參照。查系爭租約租期既於111 年4 月6日屆
30 滿，則被告繼續占有使用系爭房屋至111年7月21日即屬無權
31 占有，並獲有相當於租金之利益，參酌系爭租約每月租金為

236,250元，則原告主張以此金額作為計算不當得利損害賠償金之標準，自屬合理。準此，原告請求被告自系爭租約租期屆滿翌日即111年4月7日日起至111年7月21日止，合計3.5個月之相當於租金之不當得利82萬6,875元(計算式： $236,250 \times 3.5 = 826,875$)，亦屬有據。

六、從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付前述期間之租金及不當得利合計344萬4,625元(計算式： $2,617,750 + 826,875 = 3,444,625$)及自本院111年9月23日訊問筆錄送達翌日即111年10月1日(見本院卷第011頁)起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權定相當擔保金額，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
書記官 劉馥瑄