

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第325號

原告 碧根開發建設股份有限公司

法定代理人 林憲坤

訴訟代理人 白永濬律師

被告 喜萃國際事業有限公司

法定代理人 張家興

當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應將門牌號碼為臺中市○區○○○道○段000號之1及525號之3房屋騰空遷讓返還原告。

貳、被告應給付原告新臺幣96萬8181元，及自民國113年7月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

參、被告應自民國113年7月16日起至返還第壹項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣28萬元。

肆、本判決第壹項於原告以新臺幣590萬233元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1780萬700元為原告預供擔保，得免為假執行。

伍、本判決第貳項於原告以新臺幣32萬2727元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣96萬8181元為原告預供擔保，得免為假執行。

陸、本判決第參項已屆期部分，得假執行，但被告如按月以新臺幣28萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

柒、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一

01 造辯論而為判決。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)兩造於民國112年6月9日簽立房屋租賃契約書，約定由原告  
05 將其所有臺中市○區○○○道○段000號之1房屋(下稱系爭  
06 房屋1)出租予被告，租賃期間自112年9月16日起至117年9月  
07 15日止(下稱系爭租約1)；兩造另於112年9月22日簽立房  
08 屋租賃契約書，約定由原告將其所有臺中市○區○○○道○  
09 段000號之3(下稱系爭房屋2，與系爭房屋1合稱系爭房屋)房  
10 屋出租予被告，租賃期間自113年2月16日起至118年2月15日  
11 止(下稱系爭租約2，與系爭租約1合稱系爭租約)。系爭租  
12 約每月租金均為新臺幣(下同)14萬元，並約定應給付28萬  
13 元作為租賃保證金及於每月25日前繳納次月租金，裝修及租  
14 賃期間之水費、電費、大樓管理費等，由被告自行負擔，不  
15 計入租金中。

16 (二)系爭租約1自112年11月份起被告即未繳付租金，其遲付之租  
17 金總額已逾2個月之租額，原告曾於113年1月5日發函催請被  
18 告繳付，然未獲置理；嗣於113年1月19日再次函請被告於函  
19 到7日內繳付所欠租金及管理費，屆期如未清償，租約即行  
20 終止，該存證信函已於113年1月22日送達被告，惟被告迄今  
21 仍未給付，系爭租約1自113年1月30日起應已終止；系爭租  
22 約2自113年2月16日承租後，被告即未繳付任何租金，原告  
23 曾於113年5月7日發函，催請被告於函到7日內給付所欠租金  
24 及費用，並為終止租約之意思表示，該函遭退回，依該租約  
25 第11條第5款之約定，以郵局第一次投遞日期即113年5月8日  
26 視為送達日期，計至113年5月15日止，系爭租約2亦已終  
27 止。系爭租約既經終止，被告迄今仍占用系爭房屋，原告自  
28 得依各租約第10條第4項及民法第455條之規定，請求被告將  
29 系爭房屋騰空遷讓返還原告。

30 (三)系爭租約已終止，惟被告迄未給付所欠如附表所示之租金、  
31 水費、電費及管理費，原告自得依各租約第3條、第4條第2

01 項、第10條第3項約定及民法第179條規定，於扣抵上開租賃  
02 保證金後，請求被告付積欠之租金水費、電費及管理費合計  
03 96萬8181元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日  
04 止，按月給付相當於租金之不當得利28萬元。

05 (四)並聲明如主文第壹至第參項及願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
07 何聲明或陳述。

08 三、原告主張上開系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利之事  
09 實，業據提出系爭租賃契約書及公證書影本、臺中市政府地  
10 方稅務局112年房屋稅繳納證明書影本、存證信函影本、中  
11 華郵政掛號郵件收件回執影本、存證信函退件照片、管理費  
12 費用收據通知單影本、台灣自來水股份有限公司繳費證明、  
13 台灣自來水股份有限公司催繳欠費通知單（蓋有聯邦商業銀  
14 行西屯分行代收稅費專用章）、電灣電力公司電子發票平台  
15 網頁翻印頁、繳費收據影本、台灣電力公司113年3月繳費通  
16 知單（繳費憑證）影本等為據（見本院卷第15至91頁），且  
17 被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到  
18 場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同  
19 條第1項之規定，視同自認。故原告前揭主張之事實，自堪  
20 信為真正。

21 四、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
22 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
23 第455條前段分別定有明文。查被告自112年11月份起即未繳  
24 付系爭租約1租金，已積欠原告達2個月以上之租金未付，原  
25 告於113年1月19日以臺中西屯郵局存證號碼75號存證信函催  
26 告被告於函到7日內繳付所欠租金及管理費，屆期如未清  
27 償，租約即行終止等內容（見本院卷第61頁），惟被告未遵  
28 期清償，故堪認系爭租約1業於113年1月30日終止；被告自  
29 13年2月份起即未繳付系爭租約2租金，已積欠原告達2個月  
30 以上之租金未付，原告於113年5月7日以臺中西屯郵局存證  
31 號碼383號存證信函催告被告於函到7日內繳付所欠租金及管

01 理費、水費、電費，屆期如未清償，租約即行終止等內容  
02 （見本院卷第65至67頁），該存證信函遭退回，依系爭租約  
03 2第11條第5款約定，仍以郵局第一次投遞日期即113年5月8  
04 日視為送達日期，計至113年5月15日止，被告仍未遵期清  
05 償，故堪認系爭系爭租約2業於113年5月15日終止。被告現  
06 仍未返還系爭房屋，故原告依系爭租約第10條第4項及民法  
07 第455條之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，  
08 洵屬有據。

09 五、次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定  
10 有明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租  
11 賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他  
12 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力  
13 （最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查本件  
14 兩造於系爭租約第4條約定，被告於簽約同時各給付28萬元  
15 予原告（見本院卷第24、45頁），是被告於系爭租約終止  
16 前，尚有如附表所示之租金及管理費、水費、電費未給付，  
17 原告以上開租賃保證金扣抵後，請求被告給付積欠之餘額餘  
18 額為96萬8181元，自屬有據，應予准許。

19 六、又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，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法則請  
21 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有  
22 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利  
23 益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人不  
24 動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高  
25 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查原告為系爭  
26 房屋之所有權人，系爭租約1已於113年1月30日終止，系爭  
27 租約2已於113年5月15日終止，已如前述。被告占有系爭房  
28 屋之原因，其後已不存在，卻仍繼續占用系爭房屋，因而受  
29 有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。原告依民法第  
30 179條規定，一部請求被告自本件起訴狀繕本送達翌日（即1  
31 13年7月16日，見本院卷129頁送達證書，寄存送達加計10

01 日)起至遷讓返還系爭房屋之日止,按月給付28萬元,亦屬  
02 有據。

03 七、未按給付有確定期限者,債務人自期限屆滿時起,負遲延責  
04 任;遲延之債務,以支付金錢為標的者,債權人得請求依法  
05 定利率計算之遲延利息;應付利息之債務,其利率未經約  
06 定,亦無法律可據者,週年利率為百分之5,民法第229條第  
07 1項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。是以,被  
08 告未依系爭租約所約定之期限前給付如附表所示之租金、管  
09 理費、電費、水費,自應於各該期限屆滿時起,就各期未給  
10 付之租金、管理費、電費、水費負遲延責任,原告一部請求  
11 被告自113年7月16日起至清償日止,按週年利率百分之5計  
12 算之利息,應屬有據。

13 參、綜上所述,原告依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利  
14 等法律關係,請求被告騰空遷讓返還系爭房屋,並應給付原  
15 告96萬8181元,及自113年7月16日起至清償日止按週年利率百  
16 分之5計算之利息,並應自113年7月16日起至返還系爭房屋  
17 之日止,按月給付28萬,為有理由,應予准許。

18 肆、本判決第壹項、第貳項原告陳明願供擔保,請求宣告假執  
19 行,核無不合,茲酌定相當之擔保金額,予以准許。併本於  
20 衡平之原則,依民事訴訟法第392條第2項規定,職權宣告被  
21 告得預供擔保而免為假執行。本判決第參項原告陳明願供擔  
22 保聲請宣告假執行,經核該項原告勝訴部分,所命給付金額  
23 未逾50萬元,應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定,依  
24 職權宣告假執行,原告此部分之聲請僅係促使法院之職權發  
25 動,本院就此無庸另為准駁之諭知。並依同法第392條第2項  
26 規定,依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

27 伍、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日  
29 民事第一庭 法官 廖聖民

30 正本係照原本作成。

31 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。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

03 書記官 曾惠雅

04 附表：（年份：民國，幣別：新臺幣）

05

房屋	項目	金額（單位：元）	
525 號 之1	112年11月16日起至113年1月30日未付之租金	35萬	
	113年1月31日至113年5月28日相當於租金之不當得利	55萬667	
	管理費	112年10月至112年12月	2萬238
		113年1月至113年3月	2萬3016
		113年4月至113年6月	2萬1298
	水費	218	
525 號 之3	113年2月16日起至113年5月15日未付之租金	42萬	
	113年5月16日至113年5月28日相當於租金之不當得利	6萬667	
	管理費	112年10月至112年12月	1萬9310
		113年1月至113年3月	2萬8965
		113年4月至113年6月	2萬9544
	水費	188	
	電費	4070	
合計		162萬8181 (扣除56萬保證金之餘額為96萬8181)	

