

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2661號

原告 張銘華

訴訟代理人 賴頡律師

複代理人 徐滢媽律師

被告 昇裕精密工業有限公司

法定代理人 洪秀花

訴訟代理人 陳文彬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○里區○○路000巷00弄0號房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣33萬7700元，及其中新臺幣8萬6900元自民國114年11月14日起，其中新臺幣12萬5400元自民國115年3月11日起，其餘新臺幣12萬5400元自民國115年5月12日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國115年5月1日起至遷讓返還第一項房屋時止，按月給付原告新臺幣6萬2700元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之94，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣26萬6800元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣80萬400元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣11萬2567元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣33萬7700元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按月以新臺幣2萬900元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣6萬2700元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
06 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時第二項聲明：被告
07 應給付原告新臺幣（下同）32萬1100元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及自租
09 約終止之日起至遷讓返還第一項房屋時止，按月給付原告6
10 萬2500元。迭經變更聲明，最後變更聲明為：被告應給付原
11 告41萬2700元，及其中16萬1900元自起訴狀繕本送達翌日
12 起，其中12萬5400元自民事變更訴之聲明暨準備(二)狀繕本送
13 達翌日起，其餘12萬5400元自民事變更訴之聲明暨準備(三)狀
14 繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息。並應自民國115年5月1日起至遷讓返還第一項房屋時
16 止，按月給付原告6萬2700元。經核原告所為變更請求金額
17 部分，係屬擴張應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准
18 許。

19 貳、實體部分

20 一、原告主張：

21 (一)兩造於112年12月19日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
22 約），約定被告向原告承租臺中市○里區○○路000巷00弄0
23 號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自113年1月1日至114年
24 12月31日止，被告每月應給付租金6萬2500元及水費200元，
25 合計每月應給付6萬2700元，並應負擔工廠納管輔導金3萬75
26 00元，惟自114年起計算至114年8月15日止，被告尚積欠每
27 月租金加計水費、原告代墊之納管輔導金，合計32萬1100元
28 （詳附表所示），因積欠之租金已逾2個月租額，原告以起
29 訴狀繕本之送達作為被告應繳納遲付租金、水費、納管輔導
30 金之催告（送達日114年11月13日），如被告未於繕本送達
31 後30日內繳清，原告將終止系爭租約，嗣被告經催告後欠繳

之租金仍逾2個月租額，原告再以民事變更訴之聲明暨準備狀繕本之送達（送達日114年12月31日），作為終止系爭租約之意思表示，系爭租約已於114年12月31日終止，原告自得依民法第455條前段、第767條第1項前段規定請求被告遷讓系爭房屋。

(二)原告得依系爭租約第3條、第5條、民法第439條前段、第179條規定，請求被告給付積欠之每月租金加計水費、原告代墊之納管輔導金及無權占有系爭房屋之不當得利，計算如下：

(1)被告於本案審理期間繳納部分欠款，扣除被告已繳納之欠款，被告自114年起計算至114年12月31日止，尚積欠每月租金加計水費、原告代墊之納管輔導金合計16萬1900元（詳附表所示）。

(2)被告於系爭租約終止後迄至115年4月30日止繼續無權占有系爭房屋，每月受有租金加計水費之不當得利6萬2700元，自115年1月1日起計算至115年4月30日止共25萬800元（計算式：6萬2700元×4月＝25萬800元）。

(3)被告自115年5月1日起迄今仍繼續無權占有系爭房屋，每月受有租金加計水費之不當得利6萬2700元，被告應自115年5月1日起至遷讓返還系爭房屋時止，按月給付原告6萬2700元。

(三)爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、民法第439條前段、第179條規定、系爭租約第3條、第5條，提起本件訴訟，並聲明：(1)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。(2)被告應給付原告41萬2700元（計算式：16萬1900元＋25萬800元＝41萬2700元），及其中16萬1900元自起訴狀繕本送達翌日起，其中12萬5400元自民事變更訴之聲明暨準備(二)狀繕本送達翌日起，其餘12萬5400元自民事變更訴之聲明暨準備(三)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)被告應自115年5月1日起至遷讓返還系爭房屋時止，按月給付原告6萬2700元。(4)原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：不爭執原告主張被告積欠之租金、水費及納管輔
02 導金，被告迄今仍占有使用系爭房屋，惟兩造於114年12月
03 有口頭協議就積欠之款項被告每月還款1萬元，另系爭房屋
04 外之電線桿電線燃燒，修繕費用5萬元由被告先支付，應由
05 原告負擔等語，並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁
06 回。(2)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事項

08 (一)系爭房屋為未保存登記建物，原告為系爭房屋之事實上處分
09 權人。

10 (二)兩造簽訂系爭租約，租賃期限為113年1月1日至114年12月31
11 日，被告每月應給付原告租金6萬2500元，加計水費200元，
12 合計6萬2700元。

13 (三)原告以民事起訴狀繕本之送達即114年11月13日催告被告給
14 付租金，另以民事變更訴之聲明暨準備狀繕本之送達即114
15 年12月31日終止系爭租約。

16 (四)被告積欠原告之租金、水費及納管輔導金如民事變更訴之聲
17 明暨準備(三)狀之附表三所載（即本判決附表），計算至114
18 年12月31日止欠款16萬1900元。

19 (五)被告自113年1月1日起占有使用系爭房屋迄今，並自115年1
20 月1日起迄今未支付相當租金之不當得利。

21 (六)被告自系爭租約終止日起使用系爭房屋之不當得利每月為6
22 萬2700元。

23 四、本院之判斷

24 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
25 他方支付租金之契約，民法第421條定有明文。查兩造簽訂
26 系爭租約，約定被告向原告承租系爭房屋，租賃期限為113
27 年1月1日至114年12月31日，依系爭租約第3條、第5條約
28 定，被告每月應給付原告租金6萬2500元，加計水費200元
29 （計算式：2400元÷12＝200元），合計6萬2700元，此有系
30 爭租約在卷可稽（見本院卷第25至39頁），且為被告所不爭
31 執，堪信為真。

01 (二)次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
02 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
03 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
04 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
05 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
06 約，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。又按出租人
07 非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金
08 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3
09 款亦有明定。查被告積欠原告之租金、水費及納管輔導金如
10 民事變更訴之聲明暨準備(三)狀附表三所載（即本判決附
11 表），此為兩造所不爭執，則自114年起計算至114年8月15
12 日止，被告尚積欠租金28萬2500元（計算式：3萬2500元＋6
13 萬2500元×4＝28萬2500元，水費、納管輔導金不計入，詳附
14 表所示），扣除系爭租約第4條所載押金7萬5000元（見本院
15 卷第25頁），仍積欠租金20萬7500元，已逾2個月租額，是
16 原告以起訴狀繕本之送達催告被告繳納遲付之租金、水費及
17 納管輔導金，並表明如被告未於該繕本送達後30日內繳清，
18 原告將終止系爭租約，該繕本於114年11月13日送達被告
19 （見本院卷第55頁），期間被告雖有繳納部分欠款，惟迄至
20 114年12月15日仍積欠租金26萬2100元（計算式：20萬7500
21 元＋6萬2500元×4－7萬2700元－5萬元－7萬2700元＝26萬21
22 00元，水費、納管輔導金不計入，詳附表所示），嗣原告以
23 民事變更訴之聲明暨準備狀繕本之送達作為終止系爭租約之
24 意思表示，該繕本於114年12月31日送達被告（見本院卷第1
25 07頁），則系爭租約已於114年12月31日終止。

26 (三)又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
27 條前段定有明文。查系爭租約已於114年12月31日終止，被
28 告自115年1月1日起即屬無權占用系爭房屋，則原告依民法
29 第455條前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，
30 即屬有據。

31 (四)復按承租人應依約定日期，支付租金；無法律上之原因而受

01 有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第439條前
02 段、第179條分別定有明文。又依系爭租約第3條、第5條、
03 第25條約定，被告每月應給付原告租金6萬2500元，加計水
04 費200元，合計6萬2700元，且應負擔工廠納管輔導金3萬750
05 0元。原告主張被告自114年起計算至114年12月31日止，尚
06 積欠租金、水費及原告代墊之納管輔導金共16萬1900元（詳
07 附表所示），此為被告所不爭執，且其中原告代墊之納管輔
08 導金，係屬無法律上之原因，使被告受有代墊款之利益，致
09 原告受有損害，是以，原告自得依系爭租約第3條、第5條、
10 民法第439條前段、第179條規定，請求被告給付尚積欠之租
11 金、水費及納管輔導金共16萬1900元。

12 (五)又按租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
13 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，無需出租人
14 或承租人為抵充之意思表示。而於抵充後，猶有餘額，始生
15 返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意
16 旨參照）。查系爭租約已於114年12月31日終止而租賃關係
17 消滅，被告尚積欠租金、水費及納管輔導金共16萬1900元，
18 而系爭租約第4條所定之押金為7萬5000元，該押金即發生當
19 然抵充之效力，經抵充後，被告尚積欠8萬6900元（計算
20 式：16萬1900元－7萬5000元＝8萬6900元），則原告依系爭
21 租約第3條、第5條、第179條規定，請求被告給付尚積欠之
22 租金、水費及納管輔導金共8萬6900元，即屬有據。

23 (六)另按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為
24 社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還
25 之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度
26 台上字第294號判決意旨參照）。查系爭租約已於114年12月
27 31日終止，惟被告仍繼續占有使用系爭房屋迄今，此為被告
28 所不爭執，則被告自115年1月1日起即無權占用系爭房屋，
29 係無法律上之原因而受有相當於租金之利益，致原告受有損
30 害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租
31 金之不當得利。又原告主張系爭房屋相當於租金之不當得利

01 為每月6萬2700元，此為被告所不爭執，則原告依民法第179
02 條規定，請求被告給付自115年1月1日起至115年4月30日止
03 相當於租金之不當得利25萬800元（計算式：6萬2700元×4月
04 =25萬800元），並自115年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之
05 日止，按月給付原告6萬2700元，核屬有據。

06 (七)至被告雖抗辯：兩造於114年12月有口頭協議就積欠之款項
07 被告每月還款1萬元，另系爭房屋外之電線桿電線燃燒，修
08 繕費用5萬元由被告先支付，應由原告負擔等語，惟此為原
09 告所否認，被告亦未能就兩造有上開口頭協議及被告代墊修
10 繕電線之情，提出任何證據以實其說，自難憑採。

11 (八)從而，原告依系爭租約第3條、第5條、民法第455條前段、
12 第179條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，及給
13 付33萬7700元（計算式：8萬6900元+25萬800元=33萬7700
14 元），並自115年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
15 月給付原告6萬2700元，即屬有據；至逾此範圍之請求，則
16 屬無據。

17 (九)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
22 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
23 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
24 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付33萬7700
25 元，係以給付金錢為標的，且無確定期限，又未約定利率，
26 則原告請求其中8萬6900元自起訴狀繕本送達翌日即114年11
27 月14日起（見本院卷第55頁），其中12萬5400元自民事變更
28 訴之聲明暨準備(二)狀繕本送達翌日即115年3月11日起（見本
29 院卷第123頁），其餘12萬5400元自民事變更訴之聲明暨準
30 備(三)狀繕本送達翌日即115年5月12日起（見本院卷第194
31 頁），均至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，洵

屬正當。

五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第439條前段、第179條規定、系爭租約第3條、第5條，請求(一)被告將系爭房屋遷讓返還予原告，(二)被告應給付原告33萬7700元，及其中8萬6900元自起114年11月14日起，其中12萬5400元自115年3月11日起，其餘12萬5400元自115年5月12日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，(三)被告應自115年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬2700元，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決主文第一、二項部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項之規定核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。另按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。本判決主文第三項部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項之規定核無不合，爰就判決確定前清償期已屆至部分，分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 29 日

民事第四庭 法 官 林依蓉

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。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 115 年 7 月 1 日

02 附表：（時間：民國/幣別：新臺幣）
03

日期	被告未給付金額	被告已給付金額	備註
114年度	3萬7500元		114年納管輔導金3萬7500元
114年2月	100元		114年2月尚欠水費100元 （兩造約定113年10月至114年3月，被告須給付之租金、水費共10萬300元，被告已給付10萬200元，先扣抵租金）
114年4月	3萬2700元		114年4月尚欠租金3萬2500元、水費200元（被告須給付114年4月之租金6萬2500元、水費200元，被告已給付3萬元，先扣抵租金）
114年5月15日	6萬2700元		114年5月租金6萬2500元、水費200元
114年6月15日	6萬2700元		114年6月租金6萬2500元、水費200元
114年7月15日	6萬2700元		114年7月租金6萬2500元、水費200元
114年8月15日	6萬2700元		114年8月租金6萬2500元、水費200元
114年8月26日		7萬2700元	先扣抵租金
114年9月15日	6萬2700元		114年9月租金6萬2500元、水費200元
114年10月15日	6萬2700元		114年10月租金6萬2500元、水費200元
114年10月28日		5萬元	先扣抵租金
114年11月15日	6萬2700元		114年11月租金6萬2500元、水費200元
114年11月27日		7萬2700元	先扣抵租金
114年12月15日	6萬2700元		114年12月租金6萬2500元、水費200元

115年1月27日		7萬2700元	先扣抵租金
115年2月		710元	先扣抵租金
115年3月6日		6萬元	先扣抵租金
115年3月23日		1萬1190元	先扣抵租金
115年4月7日		7萬元	先扣抵租金
一、自114年起計算至114年8月15日止，扣抵被告迄至114年8月15日止已給付金額，被告尚積欠租金（28萬2500元）、水費（1100元）及納管輔導金（3萬7500元）合計32萬1100元。 二、自114年起計算至114年12月15日止，扣抵被告迄至114年12月15日止已給付金額，被告尚積欠租金合計26萬2100元。 三、自114年起計算至114年12月31日止，扣抵被告迄今已給付金額，被告尚積欠租金、水費及納管輔導金合計16萬1900元。			