

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3357號

原告 張坤南

訴訟代理人 施驊陞律師

複代理人 鄭謙瀚律師

被告 凱傑環保金屬有限公司

法定代理人 朱宏達

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月8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○里路000巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣118,000元，及自民國114年6月1日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告66,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣424,000元為被告供擔保後，得假執行。

五、本判決第二項前段於原告以新臺幣39,000元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項後段所命給付，就已到期部分，於原告按月以新臺幣22,000元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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

貳、實體事項

一、原告主張：原告前將門牌號碼臺中市○里區○里路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，並於民國114年1月15

01 日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自113
02 年12月1日起至114年11月30日止，約定每月租金新臺幣（下
03 同）66,000元，惟被告自113年12月起即開始拖欠租金，嗣
04 兩造於114年4月8日簽立租約提前終止契約書，並約定被告
05 應於114年5月30日前搬離系爭房屋，然被告未於約定期限搬
06 離系爭房屋，計算至114年5月30日止尚積欠原告258,000元
07 之房租，扣除保證金14萬元後，尚應給付原告118,000元，
08 爰依民法第179條、第439條前段、第455條前段、第767條第
09 1項前段規定及系爭租約第3條約定提起本件訴訟等語。並聲
10 明：如主文第1至3項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

11 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
12 狀作何聲明或陳述。

13 三、得心證之理由

14 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由：

15 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
16 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人；所有人對於無權
17 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條、第7
18 67條第1項前段分別定有明文。

19 2.原告主張其為系爭房屋所有權人，兩造間簽立系爭租約，租
20 賃期間自113年12月1日起至114年11月30日止，被告依約應
21 於每月1日以前給付租金66,000元，嗣因被告於113年12月起
22 即開始拖欠租金，嗣兩造於114年4月8日簽立廠房租約提前
23 終止契約書，然被告迄今仍未搬離系爭房屋，尚欠房租258,
24 000元等情，業據其提出系爭房屋租賃契約書影本、廠房租
25 約提前終止契約書影本、兩造間LINE對話紀錄擷圖為憑（見
26 本院卷第9至21頁），復有系爭房屋建物及土地登記第一類
27 謄本、臺中市政府地方稅務局114年期房屋稅繳款書附卷可
28 參（見本院卷第27至31頁），且被告已於相當時期受合法通
29 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
30 述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自
31 認，堪信原告主張之上開事實為真。

01 3.又被告為系爭房屋之現占有人，則系爭租約既已消滅，被告
02 已無繼續占有使用系爭房屋之權利，是原告依上開規定，請
03 求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬有據，應予准
04 許。

05 (二)按押租金（即保證金）之主要目的在擔保承租人租金之給付
06 及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或
07 其他債務不履行時，其所交付之押租金（即保證金），發生
08 當然抵充之效力（最高法院83年度台上字第2108號、87年度
09 台上字第1631號判決意旨參照）。查，兩造於系爭租約第3
10 條第1、2項已明文約定租金額度、各期租金之給付日期及保
11 證金金額，又被告未依約給付，尚積欠原告共計258,000元
12 之租金，而被告就原告主張之事實視同自認，已如前述，依
13 上說明，原告以被告所交付之押租金抵充被告積欠之租金，
14 核屬有據。又將被告交付予原告之押租金14萬元為抵充後，
15 被告尚積欠原告118,000元之租金，是原告依民法第439條前
16 段規定、系爭租約第3條約定請求被告給付租金118,000元，
17 亦為有據。

18 (三)原告請求按月給付66,000元相當於租金之不當得利，為有理由：
19

20 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
22 179條定有明文。

23 2.經查，系爭租約已於114年5月31日經兩造合意終止，業如前
24 述，被告已無基於承租人之地位而繼續占有系爭房屋之權
25 源，惟其迄未返還系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋
26 之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可獲
27 得相當於租金之利益，原告自得請求被告返還不當得利。本
28 院參酌兩造間過往約定被告承租系爭房屋之每月租金為66,0
29 00元，認原告請求以系爭租約之月租金數額作為計算不當得
30 利數額之標準，尚屬合理。從而，原告請求被告給付自114
31 年6月1日起至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，依原約定

01 租金額計算不當得利數額，按月給付原告66,000元，自屬有
02 憑。

03 四、綜上所述，原告依依民法第179條、第439條前段、第455條
04 前段、第767條第1項前段規定及系爭租約第3條約定，請求
05 被告給付如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

06 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核並無不合，爰酌
07 定相當擔保金額准許之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
09 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
10 論列，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

13 民事第五庭 法 官 王奕勳

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

18 書記官 簡芳敏