

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4440號

原告 林麗姿

訴訟代理人 邱昱宇律師

被告 傑勝生化科技股份有限公司

法定代理人 金立明

訴訟代理人 王玉楚律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○○○號四樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告為址設臺北市○○區○○街000○0號4樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，兩造於民國110年6月6日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定被告向原告承租系爭房屋，租期自110年6月6日起至113年6月5日止共3年，每月租金新臺幣（下同）6萬1,000元，其餘費用則由被告負擔；嗣因被告自113年2月起即欠繳租金，原告乃去函聲明期滿不再續租；詎被告雖已補繳同年2至4月租金，及表示欲以押租金抵繳同年5至6月租金，然原告不同意被告以押租金抵繳同年5至6月租金，故被告迄今仍積欠2個月租金共12萬2,000元；又原告於租期屆滿後固同意被告延長搬遷期間至同年7月6日，然被告迄今仍占有系爭房屋並受有利益。爰(一)擇一依民法第455條前段、第767條第1項前段，及(二)依系爭租約第3條、民法第179條等規定或約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告12萬2,000元，及自113年7月6日起至將系爭房屋騰

01 空遷讓返還之日止，按月給付原告6萬1,000元。

02 二、被告則以：被告與原告之前手就系爭房屋原本訂有5年期之
03 租約，嗣原告於110年5月購得系爭房屋後，其表示先約定租
04 期為3年，待租期屆滿後將適度調漲租金，屆時再與被告重
05 新簽約，被告乃同意將系爭房屋租期減為3年；惟自112年初
06 起，因新冠疫情肆虐，被告營業額驟降、資金調度困難而有
07 短暫遲付租金，但仍全力籌資、優先給付租金與原告；又被
08 告於接獲原告起訴狀後，為表續租意願，已主動依兩造先前
09 之口頭約定，增加每月租金至6萬4,000元，一次給付原告
10 113年7月至114年6月之1年期租金等語，資為抗辯，並聲
11 明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項（本院卷第84頁，並依判決論述方式略為
13 文字修正）：

14 （一）原告為系爭房屋之所有權人。

15 （二）原告於110年6月6日與被告簽訂系爭租約，將系爭房屋出租
16 予被告，租賃期間自110年6月6日起至113年6月5日止，租金
17 為每月6萬1,000元（不含稅）。

18 （三）被告自113年2月起即未繳納系爭房屋租金。

19 （四）原告於113年4月12日以存證信函通知被告系爭租約屆期即不
20 再續租，被告於113年4月15日收受該通知。

21 （五）系爭租約租期屆至後，被告請求延長租約至113年7月6日。

22 （六）被告迄今仍未搬離系爭房屋。

23 （七）被告於113年8月27日匯款76萬8,000元至原告名下玉山銀行
24 忠孝分行帳號：0000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）。

25 四、得心證之理由：

26 原告主張被告無權占有系爭房屋，並應繳納積欠之2期租金
27 及租期屆滿後相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，
28 並以前詞置辯。故本件爭點厥為：（一）被告是否有占有系爭房
29 屋之合法權利？（二）原告請求被告給付積欠之2期租金及相當
30 於租金之不當得利有無理由？茲分述如下：

31 （一）被告於租期屆滿後應將系爭房屋騰空遷讓返還原告：

01 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
02 前段定有明文。經查，系爭租約租期自110年6月6日起至113
03 年6月5日止，原告於113年4月12日通知被告租期屆至後不再
04 續租，被告又於租期屆至後請求原告延長租期至同年7月6日
05 等情，有系爭租約、存證信函及回執可憑（本院卷第15至22
06 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。茲因原告已告知被
07 告系爭租約期滿後不再續租，另為便於被告搬遷而延長租期
08 至同年7月6日，則系爭租約於同年7月6日即已屆期；被告復
09 未提出有何繼續占有使用系爭房屋正當權源之抗辯，故被告
10 係無權占有系爭房屋，依上開規定，自應將系爭房屋騰空遷
11 讓返還原告甚明。原告此部分主張為有理由，應予准許。

12 (二)原告請求被告給付積欠之2期租金12萬2,000元，為無理由：
13 次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故
14 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
15 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。查被告於簽訂系爭
16 租約時，即給付原告12萬2,000元作為押租金乙情，業經載
17 明於系爭租約第5條，且原告亦未就之提出爭執，堪以認
18 定。而本件原告既主張被告欠繳2期租金（即12萬2,000
19 元）；依前開說明，被告於簽約時繳納之押租金即當然抵充
20 其欠租數額，則原告對被告該2期租金之債權應已消滅，原
21 告請求被告給付積欠之2期租金12萬2,000元即無理由，應予
22 駁回。

23 (三)原告請求被告給付自113年7月6日起至返還系爭房屋之日止
24 相當於租金之不當得利，為無理由：
25 再按原告提起將來給付之訴，以有預為請求之必要，始得提
26 起，民事訴訟法第246條定有明文；又請求將來給付之訴，
27 以請求所據之權利義務關係已確定發生，僅請求履行之期限
28 尚未屆至或條件尚未成就，有預為請求之必要，為其要件；
29 而將來給付之訴雖可提前實現原告權利之時間，但亦可能增
30 加被告嗣後救濟之困難及負擔，故原告就有預為請求之必要
31 性負主張及舉證之責，法院應依具體個案情形，權衡兩造利

01 益，判斷原告是否具有受權利保護之必要與實益。查被告於
02 113年8月27日匯款76萬8,000元至系爭帳戶乙事，為兩造所
03 不爭執，業經認定如上，則原告於系爭租約屆期之日起至
04 113年12月5日本院言詞辯論終結時，因被告無權占有系爭房
05 屋所受之損害已經填補，自不得對被告請求返還此期間相當
06 於租金之不當得利。至原告對被告於113年12月6日後至騰空
07 遷讓返還系爭房屋之日止之不當得利債權尚未到期，屬對將
08 來給付之請求；然被告屆時是否仍繼續占有系爭房屋、原告
09 之不當得利返還請求權是否確定發生、是否有請求權到期後
10 不履行之虞等節，均屬未定，而原告未能主張及舉證其就基
11 準時點後方到期之債權有何預為請求之必要存在，尚難認此
12 段期間有預為請求之必要，原告此部分請求應欠缺權利保護
13 之必要，應予駁回。

14 五、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求被告將系爭
15 房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許；逾此範圍之
16 請求，則無理由，應予駁回。另本院既已依民法第455條前
17 段准許原告上開請求，則其就民法第767條第1項前段請求部
18 分，即無庸再予論斷，附此敘明。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

23 民事第三庭 法官 陳冠中

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

28 書記官 劉則顯