

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2030號

原告 三鶴建設有限公司

法定代理人 張怡萱

訴訟代理人 黃敬寓律師

被告 黃雲鑑

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年1月3日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○號五樓之一房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹佰柒拾捌萬柒仟零玖拾柒元，其中新臺幣壹佰柒拾捌萬元自民國一〇八年八月九日起，其餘新臺幣柒仟零玖拾柒元自民國一〇八年八月十六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一〇八年八月十二日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣陸佰伍拾捌元。
- 四、被告應給付原告新臺幣壹萬壹仟柒佰陸拾伍元，及自民國一一三年十一月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾肆萬壹仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第二項於原告以新臺幣陸拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾捌萬柒仟零玖拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第四項於原告以新臺幣肆仟元供擔保後，得假執行。

01 但被告如以新臺幣壹萬壹仟柒佰陸拾伍元為原告預供擔保，  
02 得免為假執行。

03 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
08 條第1項第3款定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告應將  
09 門牌號碼桃園市○○區○○路00號5樓之1房屋（下稱系爭  
10 房屋）全部騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣  
11 (下同)178萬7,333元，暨其中182萬5,333元自民國108年8  
12 月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應  
13 自108年8月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原  
14 告667元。(四)被告應給付原告1萬1,765元，及自起訴狀繕本  
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)第  
16 一、二、四項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於  
17 114年1月3日言詞辯論期日減縮前開第2項計算利息之本金金  
18 額，而將上開聲明變更為如後所示，核屬減縮應受判決之聲  
19 明，揆諸前揭規定，應予准許。

20 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
21 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
22 論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：(一)原告為系爭房屋之所有權人，兩造於98年2月1  
25 日就系爭房屋成立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自  
26 98年2月1日起至100年1月31日止，被告應按月於每月15日前  
27 繳納租金2萬元，被告並於簽約時一次支付7個月租金14萬元  
28 (即98年2月至同年8月之租金)予原告。詎被告自98年9月份  
29 起即未按期繳納租金，經原告多次催繳，被告始於附表編號  
30 1、2所示之日期清償部分租金。於100年1月31日租期屆滿  
31 時，被告未依約搬遷，經兩造口頭協商後，原告同意被告於

01 清償積欠租金後續租，惟被告遲至附表3、4所示日期方又支  
02 付部分租金，自103年8月19日後即不曾再繳納租金（僅繳清  
03 至100年12月31日止之租金）。對於被告遲付租金之情形，  
04 原告自103年9月起便委由原告負責租賃事宜之人員張正良向  
05 被告催繳，惟被告一而再、再而三藉詞拖延不處理，原告遂  
06 於108年5月29日以傳簡訊之方式催告被告於一週內繳清租  
07 金，而在被告與原告約好時間商議後，被告又藉詞未依約出  
08 面處理，原告再於108年8月7日傳簡訊催告被告於同年月8日  
09 前出面處理，惟被告對上開訊息仍不回應，原告遂於108年8  
10 月12日傳送訊息通知被告終止系爭租約。系爭租約既經原告  
11 合法終止，被告即無繼續占用系爭房屋之法律上權源，爰依  
12 民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求擇一判命  
13 被告將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告。(二)被告積欠自10  
14 1年1月起至終止租約之前一日即108年8月11日止之租金未繳  
15 納，共計182萬7,333元，扣除被告於訂約之初給付之押租保  
16 證金4萬元，尚欠178萬7,333元，爰依民法第439條前段及系  
17 爭租約之法律關係，請求被告給付租金178萬7,333元。(三)兩  
18 造間之租賃關係已於108年8月12日終止，被告自108年8月12  
19 日起即屬無權占有系爭房屋，足認被告受有相當於租金之利  
20 益，並致原告受有損害；又依系爭租約之約定，被告承租系  
21 爭房屋即應自行負擔水、電費用，然系爭房屋107年2月至11  
22 3年2月之水費合計4,684元，109年1月至113年1月之電費合  
23 計7,081元，均係由原告代為繳納，被告因此無端受有免繳  
24 納水、電費之利益，爰依不當得利之法律關係，請求被告自  
25 108年8月12日起至將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告之日  
26 止，按日給付原告相當於租金之不當得利667元，並返還原  
27 告所代墊之水、電費用總計1萬1,765元等語。(四)並聲明：1.  
28 被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路00號5樓之1房屋全  
29 部騰空遷讓返還予原告。2.被告應給付原告178萬7,333元，  
30 及自108年8月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
31 息。3.被告應自108年8月12日起至遷讓返還第1項所示房屋

01 之日止，按日給付原告667元。4.被告應給付原告1萬1,765  
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
03 計算之利息。5.第一、二、四項聲明，原告願供擔保，請准  
04 宣告假執行。

05 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  
06 何聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)兩造間租賃關係已因原告終止租約而消滅，原告得依民法第  
09 455條規定，請求被告遷讓並返還系爭房屋：

10 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
11 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
12 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
13 租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開  
14 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，  
15 民法第440條第1項、第2項定有明文。又承租人積欠租金  
16 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房  
17 屋，土地法第100條第3款亦有明文，基此，房屋租賃，如承  
18 租人積欠租金經以押租金抵償後已達2個月，經定期催告而  
19 未於期限內支付，出租人即得終止租約。

20 2.經查，原告為系爭房屋之所有權人，兩造就系爭房屋訂有租  
21 賃契約，約定租賃期間自98年2月1日起至100年1月31日止，  
22 每月租金2萬元，被告應於每月15日以前繳納租金，每次應  
23 繳1個月份租金等情，有系爭租約在卷可稽（見本院113年度  
24 壙簡字第570卷【下稱壙簡字卷】第22至26頁），應堪憑  
25 採。

26 3.原告主張100年1月31日系爭租約期滿後，被告未依約搬遷，  
27 原告同意被告於清償積欠租金後續租，惟被告僅繳付至100  
28 年12月之租金，此後期間之租金均未繳納，嗣原告於108年5  
29 月29日以簡訊催告被告於一週內支付租金，然未獲置理，原  
30 告遂於108年8月12日以簡訊對被告為終止租約之意思表示等  
31 情，業據其提出簡訊紀錄截圖為證（見壙簡字卷第27至34

01 頁)，且被告已於相當時期受合法通知而未於言詞辯論期日  
02 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280  
03 條第3項準用第1項規定，視同自認，堪信原告主張系爭租約  
04 已於108年8月12日經原告合法終止而消滅乙節，應為真實。

05 4.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
06 前段定有明文。系爭租約既於108年8月12日業已終止，被告  
07 即應將系爭房屋返還予原告，然被告迄今仍占有使用系爭房  
08 屋中，原告自得訴請被告遷讓返還之，是原告依民法第455  
09 條前段規定，請求被告將系爭房屋騰空返還予原告等語，即  
10 屬有據。

11 (二)原告得依民法第439條前段規定及系爭租約第3條約定，請求  
12 被告給付租金：

13 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
14 明文。又系爭租約第3條、第4條約定：「租金每個月新臺幣  
15 貳萬元正（收款付據）乙方（即被告）不得藉任何理由拖延  
16 或拒納（電燈費及自來水費另計）含管理費及附一個機械車  
17 位。」、「租金應於每月15日以前繳納，每次應繳壹個月份  
18 乙方不得藉詞拖延。」，有系爭租約可憑。查被告於上開租  
19 賃期間僅給付至100年12月31日止之租金，迄今尚欠101年1  
20 月1日起至108年8月11日止之租金未給付，業如前述，而上  
21 開期間租金合計182萬7,097元【計算式：每月租金20,000元  
22  $\times (91 + 11/31)$  月 = 1,827,097元，元以下四捨五入】，於  
23 扣除被告於訂約時繳納之押租金4萬元後，尚欠178萬7,097  
24 元，是原告依民法第439條前段規定、系爭租約第3條約定，  
25 請求被告給付租金178萬7,097元，應予准許；逾此範圍之請  
26 求，則屬無據。

27 (三)原告得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不  
28 當得利：

29 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
31 179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租

01 金之利益，為社會通常之觀念。查系爭租約已於108年8月12  
02 日經原告終止而消滅，被告自斯時起即無占有系爭房屋之法  
03 律上權源，而屬無權占有，惟被告迄今仍占有使用系爭房  
04 屋，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，故原告  
05 依民法第179條規定，請求被告給付自108年8月12日起至遷  
06 讓返還系爭房屋之日止，按日給付相當於租金之不當得利65  
07 8元（計算式：每月租金20,000元×12個月÷365日=658  
08 元），核屬有據；逾此範圍之請求，則非可採。

09 (四)原告得依民法第179條規定，請求被告返還代墊之水、電  
10 費：

11 查系爭租約第15條約定：「印花稅各自負責，房屋之捐稅由  
12 甲方（即原告）負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅  
13 自行負擔」，有系爭租約可佐。依此，系爭房屋之水、電費  
14 應由被告負責繳納。原告主張其自107年2月13日起至113年2  
15 月15日止，計為被告代墊水費4,684元，另自109年1月17日  
16 起至113年1月29日止，為被告代墊電費7,081元之事實，業  
17 據其提出與其陳述相符之臺灣自來水股份有限公司水費繳費  
18 憑證、台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）為證（見壠簡  
19 字卷第35至92頁），堪認原告主張被告受有上開代墊水、電  
20 費用合計1萬1,765元之不當得利等語，亦堪採信。

21 (五)遲延利息之認定：

22 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
23 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
26 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
27 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
28 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，  
29 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，  
30 亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。經查：1.系  
31 爭租約約定被告應按月於每月15日前給付租金，是本件租金

01 給付具有確定期限，而原告請求被告給付之租金，除其中10  
02 8年8月1日起至108年8月11日止之租金7,097元，於108年8月  
03 15日始屆清償期外，其餘租金178萬元於原告請求之利息起  
04 算日即108年8月9日均已屆清償期，是原告請求被告給付178  
05 萬元租金自108年8月9日起，其餘租金7,097元自108年8月16  
06 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准  
07 許；逾此範圍之請求，則非可採。2.另原告請求被告返還代  
08 墊水、電費之不當得利1萬1,765元部分，係給付無確定期限  
09 者，則原告就此部分請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即  
10 113年11月16日（見本院卷第23、24頁）起至清償日止，按  
11 週年利率5%計算之利息，洵屬有據。

12 四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求被告騰空並  
13 遷讓返還系爭房屋；依民法第439條、系爭租約第3條約定，  
14 請求被告給付租金178萬7,097元，及其中178萬元自108年8  
15 月9日起，其餘7,097元自108年8月16日起，均至清償日止，  
16 按週年利率5%計算之利息；暨依民法第179條規定，請求被  
17 告自108年8月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付  
18 相當於租金之不當得利658元，另返還其所代墊水、電費1萬  
19 1,765元及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計  
20 算之利息，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理  
21 由，應予駁回。

22 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部份，合  
23 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權酌定  
24 相當擔保金額，宣告被告得預供擔保而免為假執行。至原告  
25 敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
28 民事第一庭 法官 劉佩宜

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

02 書記官 黃忠文

03 附表：

04

編號	日期	支付租金 (新臺幣)	備註
1	99年10月21日	10萬元	清償98年9月至99年2月租金
2	99年12月8日	2萬元	
3	102年4月23日	24萬元	清償99年3月至100年2月租金
4	103年8月19日	20萬元	清償100年3月至100年12月租金