

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第3047號

原告 葉倫化

訴訟代理人 謝清昕律師

複代理人 高致君律師

被告 阿滿厝有限公司

法定代理人 吳郁民

上列當事人間請求終止契約及遷讓房屋等事件，於民國114年6月18日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號1樓之房屋全部騰空並遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆拾肆萬捌仟捌佰柒拾壹元，及自民國一百一十四年五月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年六月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟元，及各期給付金額自各該期屆滿日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔六分之五，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告阿滿厝有限公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，有本院送達證書及言詞辯論筆錄在卷可佐，經核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)被告於110年6月9日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○
03 路000號1樓之房屋（下稱系爭房屋），約定租期自110年6月
04 16日起至117年8月15日止，被告應繳付押租金新臺幣（下
05 同）11萬元，110年8月16日起至111年2月15日止，每月租金
06 3萬3,000元，111年2月16日起至117年8月15日止，每月租金
07 5萬5,000元，被告應於每月16日給付租金予原告（下稱系爭
08 租約）。詎料被告自112年7月起即陸續欠繳租金，截止至起
09 訴時之113年8月16日，已累計積欠租金達77萬元（5萬5,000
10 元×14月），嗣經原告以下列存證信函催告被告繳納租金，
11 均未獲置理：

- 12 1.原告於113年2月1日以中壢自立郵局存證號碼000018號存證
13 信函催告被告應於函到3日內繳納積欠之租金，被告並於同
14 年月2日收受。
- 15 2.原告復於113年4月2日以中壢興國郵局存證號碼000058號存
16 證信函催告被告應於函到5日內繳納積欠之租金，並表示逾
17 期不繳將終止系爭租約，被告並於同年月3日收受。
- 18 3.原告更於113年4月15日以中壢興國郵局存證號碼000065號存
19 證信函通知被告，將於同年5月20日終止系爭租約，被告並
20 於同年4月16日收受。

21 (二)是被告尚積欠原告77萬元之租金，扣除押金11萬元後，原告
22 得依民法第440條第1、2項、系爭租約第7條第1款請求被告
23 給付66萬元，及按週年利率百分之5計算之利息；另系爭租
24 約已於113年5月20日終止，惟被告迄今未遷離系爭房屋，原
25 告得依民法第767條第1項、系爭租約第7條第2款，請求被告
26 將原告所有之系爭房屋騰空返還；又被告於系爭租約終止後
27 仍繼續使用系爭房屋，為無權占有他人之房屋而獲有相當於
28 租金之利益，原告得依民法第179條請求被告自113年6月起
29 至交還系爭房屋之日止按月給付原告5萬5,000元，及按週年
30 利率百分之5計算之利息；末按系爭租約第7條第3款，被告
31 有積欠租金等違約之情事，已損害原告權益，原告得請求被

01 告賠償因系爭租約涉訟所支付之律師費，共計10萬元，爰提
02 起本件訴訟等語。並聲明：(一)如主文第1、4項所示。(二)被告
03 應給付原告66萬元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自民國113
05 年6月起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬5,000
06 元，及按週年利率百分之五計算之利息。

07 二、被告經合法送達，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未
08 提出書狀為聲明或陳述。

09 三、本院之判斷及得心證之理由：

10 (一)本件原告主張系爭房屋為原告所有，兩造曾就系爭房屋締結
11 系爭租約，並有原告上開所述租金數額及若被告違約，原告
12 得請求被告賠償涉訟律師費用之約定，嗣被告自112年7月該
13 期租金開始，即開始未繳交迄今，該租約已於113年5月20日
14 經原告合法終止，系爭房屋卻仍由被告無權占用迄今而仍未
15 遷讓返還予原告；原告因被告上開違約情事而提起本件訴
16 訟，支付律師酬金10萬元等節事實，業據其提出系爭房屋建
17 物登記第一類謄本、系爭租約契約書影本、存證信函暨送達
18 回執影本及律師事務所開立之收據等件在卷為證（見本院卷
19 第15頁至第47頁），且被告經相當時期受合法通知，無正當
20 理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀予以爭執，是原
21 告上開主張之事實，應堪信屬實。

22 (二)是以，原告既已於113年5月20日終止系爭租約，被告卻仍無
23 權繼續占用系爭房屋迄今而未遷讓返還，是原告主張依民法
24 第767條第1項、系爭租約第7條第2款，請求被告將原告所有
25 之系爭房屋全部騰空並遷讓返還，即屬有據；又被告於系爭
26 租約終止後仍無權占有系爭房屋，自該時起即獲有相當於租
27 金之利益，是原告依民法第179條請求被告自113年6月1日起
28 （原告訴狀雖僅概括陳稱113年6月起，惟依其文義可知係請
29 求自113年6月1日起）至返還系爭房屋之日止，按月給付原
30 告5萬5,000元，為有理由。另被告既有上開欠繳租金及租約
31 結束後未遷離之違約情事，原告主張依系爭租約第7條第3

01 款，請求被告賠償因而涉訟所支付之本件訴訟律師費10萬
02 元，亦為有理由。至被告於112年7月該期起雖即欠繳租金，
03 然參酌系爭租約第3條之約定，可知該期租約係自112年7月1
04 6日起算，迄113年5月20日原告終止系爭租約之日止，被告
05 欠繳之租金數額應為10個月又5日之租金，而非原告所稱14
06 個月租金，是原告此部分得主張之租金數額即為55萬8,871
07 元（計算式：每月租金5萬5,000元*10個月+每月租金5萬5,0
08 00元*5日/31日，採四捨五入計算至元），而非原告所稱77
09 萬元，是扣除原告自承已取償之押租金11萬元後，原告本件
10 得請求之租金數額即為44萬8,871元（計算式：55萬8,871
11 元-11萬元），逾此部分之本件其餘原告租金請求即屬無據。

12 (三)末接受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
13 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
14 益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項前段定有明
15 文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
16 責任，民法第229條第1項亦有明文。再以，遲延之債務，以
17 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
18 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
19 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，
20 民法第233條第1項、第203條定有明定。查原告請求被告給
21 付有理由之租金債權44萬8,871元，依系爭租約地3條第2項
22 約定（見本院卷第17頁），均係於本件起訴前已屆清償期日
23 之債權，是依上開規定，原告就此部分44萬8,871元本金債
24 權，訴請另計位於清償期限屆至後之起訴狀繕本送達被告翌
25 日（即114年5月17日）起（見本院卷第79頁送達證書，起訴
26 狀繕本於114年5月16日送達）至清償日止，按週年利率百分
27 之五計算之遲延利息，即屬有據。又原告本件請求有理由之
28 不當得利返還債權即：被告自113年6月1日起至返還系爭房
29 屋之日止，按月給付原告5萬5,000元部分，因此部分不當得
30 利返還，兩造並無約定給付期限，則參酌一般房屋租賃行情
31 上，絕大多數租金均係採按月計算，且本件原告既已請求按

01 月計還，則該不當得利返還，自應由被告按月於每期屆滿日
02 為計付，又因本件被告既遭原告合法終止租約，是其於無權
03 占用系爭房屋之初，即已知無法律上原因受有不當利益，是
04 揆諸上開民法第182條規定，則原告本件得請求被告返還之
05 每期相當於租金之不當得利，其利息即應於每期計付日即每
06 期末日開始起算，是本件原告就此部分不當得利返還債權，
07 請求如主文第3項所示利息為有理由，逾此部分之其餘利息
08 請求，則屬無據。

09 四、綜上所述，原告依系爭租約契約關係及民法第767條第1項、
10 第179條規定，請求被告給付如主文第1至第4項所示，為有
11 理由，應予准許。逾此範圍之其餘原告請求，則為無理由，
12 應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據，經
14 本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
15 附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日
18 民事第二庭 法官 陳炫谷

19 以上正本係照原本作成

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日
23 書記官 盧佳莉