

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第307號

原告 卓美好
訴訟代理人 張珉瑄律師
複代理人 陳郁芳律師
被告 唐堡有限公司

法定代理人 黃韋綸

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年3月20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中壢區延平路四五〇號四樓房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付被告新臺幣參萬壹仟伍佰元及自民國一一三年二月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一三年二月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬柒仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項，如原告以新臺幣貳拾貳萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣陸拾肆萬零玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項，如原告以新臺幣壹萬零伍佰元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣參萬壹仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣貳萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 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

減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時之第2、3項聲明分別為：「被告應給付原告新臺幣（下同）62,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」、「被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告27,000元。」，嗣於本院民國113年3月6日以書狀變更聲明為：「被告應給付原告31,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」、「被告應自113年2月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告27,000元。」（見本院卷第21頁），核係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於111年5月17日將其所有系爭房屋出租予被告，約定租期自111年6月1日起至113年5月31日止，每月租金13,500元，應於每月1日前繳納，被告簽約時給付押租金27,000元（下稱系爭租約）。詎被告自112年3月起即未支付租金，欠繳租金已逾2個月，伊於112年7月21日以存證信函催告被告給付租金，復於113年1月25日以存證信函終止系爭租約，系爭租約業於113年1月26日終止，被告應返還系爭房屋，並給付伊112年3月、4月、7月、9月、10月及113年1月之房租共81,000元，前開租金扣除被告112年6月溢付之500元、112年8月溢付之5,205元、112年11月溢付之500元、112年12月溢付之1,500元、113年2月5日支付之15,000元，再加計原告代墊之水費205元，並扣除押租金27,000元後，被告尚積欠伊租金31,500元（計算式：13,500元×6月－500元－5,205元－500元－1,500元－15,000元＋205元－27,000元＝31,500元），暨自113年2月1日起至返還系爭房屋之日止，依系爭租約第12條約定按月給付伊27,000元。爰依民法767

條第1項前段、第455條及系爭租約約定及第179條規定提起本訴。並聲明：(一)被告應遷讓返還系爭房屋。(二)被告應給付原告31,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自113年2月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告27,000元。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯。

三、本院之判斷：

(一)、原告主張前揭事實，業據其提出房屋稅繳款證明書、被告公司登記資料、系爭租約之公證書、存證信函暨掛號郵件收件回執等件為證（見本院112年度壜簡字第2015號卷，下稱壜簡卷，第8頁至第16頁；本院卷第27頁至第32頁），核無不符。被告經通知未到場爭執，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，堪信原告主張之事實為真正。據此，被告既積欠租約存續期間之租金，自應依約給付予原告。

(二)、承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第440條第1項、第2項定有明文。又依土地法第100條第3款規定，承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，需達二個月以上，出租人始得收回房屋。基此，房屋租賃，如承租人積欠租金經以押租金抵償後已達2個月，經定期催告而未於期限內支付，出租人即得終止租約。被告自112年3月起，僅給付5月、8月、11月及12月租金，至113年1月時，已積欠112年3月、4月、7月、9月、10月及113年1月共7個月租金，以其押租金27,000元抵償，餘欠顯逾2個月。原告並已於113年1月25日以台北東門郵局30號存證信函催告，支付餘欠租金並主張終止租約，該函於113年1月26日送達予被告後，被告仍未給付所欠租金，原告主張於113年1月26日終止系爭租

約，即屬合法，已生終止之效力。

(三)、所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質或其他情形，不能返還者，應償還其價額，此觀民法第767條第1項、第455條前段、第179條前段、第181條規定甚明。系爭租約終止後，被告應將系爭房屋遷讓返還原告，其繼續占有系爭房屋，獲取相當於租金之利益，顯欠缺占有權源及受領利益之法律上原因，自應依上開規定返還。然其所獲利益性質上不能返還，是應償還其價額。而系爭租約第12條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方於租賃期滿、或終止時。將租賃房屋遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼續用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未及時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之日起至遷讓完竣日止按房租壹倍計算之違約金。」（見壜簡卷第10頁反面）。基此，原告依上開約定及法律規定，自得請求被告遷讓返還系爭房屋，並自113年2月1日起，按月返還27,000元之不當得利。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、第179條規定及系爭租約約定請求被告：(一)遷讓返還系爭房屋。(二)應給付被告31,500元及自起訴狀繕本送達翌日起（即113年2月28日，見本院卷第39頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)應自113年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告27,000元，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，茲酌定相當擔保金額准許之。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供相當擔保後，免為假執行。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
02 民事第三庭 法 官 卓立婷
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 4 月 7 日
07 書記官 賴棠妤