

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1883號

原告 黃柏薰

吳雪真

共同

訴訟代理人 呂奕賢律師

楊蕙謙律師

被告 蔡繕同

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌為桃園市○○區○○○路000巷0號1樓房屋騰空遷讓返還予原告黃柏薰。

二、被告應給付原告黃柏薰新臺幣叁拾陸萬貳仟零玖拾柒元，及自民國114年2月26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112年12月16日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告黃柏薰新臺幣貳萬伍仟元。

四、原告黃柏薰其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項，於原告黃柏薰以新臺幣貳拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第二項於原告黃柏薰以新臺幣壹拾叁萬元為被告預供擔保，得假執行。

八、本判決第三項，於每期到期後，原告黃柏薰以新臺幣玖仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、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。

01 二、原告起訴主張：門牌為桃園市龜山區文化五路115巷6後1樓
02 房屋（下稱系爭房屋）為原告吳雪真所有，於民國111年7月
03 起委由配偶原告黃柏薰管理將系爭房屋出租予被告。租金每
04 月新台幣（下同）25,000元，原告黃柏薰並收取押金50,000
05 元，此有兩造所簽訂之租賃契約（下稱系爭租約）可稽。惟
06 被告自111年8月起即未給付租金給原告黃柏薰，原告黃柏薰
07 遂於112年11月21日寄發存證信函催告被告給付租金，並通
08 知被告系爭租約已終止，請被告儘速返還系爭房屋。嗣後原
09 告黃柏薰委由兒子黃致菁與被告協商，雙方於112年11月13
10 日合意終止系爭租約，被告亦承諾於112年12月15日前搬離
11 系爭房屋，然被告卻遲至今日均未搬離系爭房屋。既然雙方
12 系爭租約已經終止，被告自應將系爭房屋返還出租人原告黃
13 柏薰；原告吳雪真為系爭房屋所有權人，備位主張依民法第
14 767條之規定請求被告返還系爭房屋予原告吳雪真。被告自1
15 11年8月起至112年11月間止共計16個月之租金，加計112年1
16 2月共15天之租金，則被告積欠412,097元（ $25,000 \times 16 + 25,$
17 $000 \div 31 \times 15 = 412,097$ 元）之租金；兩造租約既已於112年11
18 月13日終止，且被告迄今仍未遷出，依系爭租約約定被告應
19 自112年12月16日起按月給付不當得利租金25,000元及相當
20 租金之懲罰性違約金25,000元，即被告應自112年12月16日
21 起至自系爭房屋遷出並返還原告黃柏薰為止按月給付50,000
22 元。爰依系爭租約、民法第179條、455條、439條、767條之
23 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將桃園市
24 ○○區○○○路000巷0號1樓騰空遷讓返還原告黃柏薰或吳
25 雪真。（二）被告應給付原告黃柏薰412,097元及自114年2
26 月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應
27 自112年12月16日起至謙讓返還第一項房屋之日止，按月給
28 付原告黃柏薰50,000元。（四）願供擔保，准予於宣告假執
29 行。

30 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
31 狀為任何聲明或陳述。

01 四、得心證之理由：

02 (一) 遷讓房屋部分：

03 1、系爭房屋原告吳雪真所有。被告於111年7月與原告黃柏薰
04 就系爭房屋簽訂系爭租約，租期自111年7月起，租金每月
05 25,000元，此有建物騰本及系爭租約在卷可稽。

06 2、按，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第45
07 5條前段定有明文。經查，依照原告所提出之兩造對話紀
08 錄可知，被告同意於112年11月13日合意終止系爭租約，
09 並且願於112年12月15日搬離系爭房屋，此有兩造對話紀
10 錄在卷可稽。從而，原告依民法第455條規定，請求被告
11 應將門牌為桃園市○○區○○路000巷0號1樓之房屋騰
12 空，並遷讓返還予原告黃柏薰，自屬有據。原告吳雪真另
13 依民法第767條為同一請求，不予贅述。

14 (二) 積欠租金之不當得利部分：

15 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
16 有明文。經查，被告至112年12月15日前積欠租金412,097
17 元，扣除被告繳納之押金50,000元，共計362,097元，故
18 原告基於不當得利之法律關係，請求被告給付積欠租金36
19 2,097元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
20 理由，應予駁回。

21 (三) 相當租金之不當得利部分：

22 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
24 法第179條定有明文。故如無權占用他人之房屋，加害人
25 應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。經查，
26 系爭租約於112年12月13日經雙方合意終止，被告仍未騰
27 空、遷讓、返還系爭房屋予原告，則原告請求被告應給付
28 原告自112年12月16日起至騰空、遷讓、返還系爭房屋之
29 日止，按月給付原告25,000元，即屬有據，逾此範圍之請
30 求，為無理由，應予駁回。

31 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原告不當得利之請求屬無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，得請求自催告時起，加計法定遲延利息。從而，原告併請求自114年2月26日起至清償日止之法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告黃柏薰依民法第455條、第179條、系爭租約之規定，請求（一）被告應將門牌為桃園市○○區○○路000巷0號1樓之房屋騰空，並遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告362,097元，及自114年2月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應自112年12月16日起至遷讓返還第一項之日止，按月給付原告25,000元，均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
民事第三庭法 官 張益銘

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
書記官 李毓茹