

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第294號

原告 徐漢添

訴訟代理人 吳欣燕

徐俊仁

被告 邱公卜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣25萬2,000元，及自民國113年9月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年9月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬6,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣44萬8,700元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣134萬6,100元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣8萬4,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣25萬2,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項到期部分，於原告每期以新臺幣8,700元為被告供擔保後，得就各期為假執行。但若被告每期以新臺幣2萬6,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還

01 予原告，核屬因不動產物權涉訟，應專屬於系爭房屋所在地
02 之法院管轄，系爭房屋坐落於桃園市大溪區內，故本院有管
03 轄權，合先敘明。

04 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
05 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
06 2款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「(一)被告應將系
07 爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下
08 同）7萬8,450元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起
10 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬2,000元。(四)
11 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院112年度桃司簡調
12 字第1713號卷第8-9頁）；嗣於民國113年9月9日本院言詞辯
13 論期日當庭變更聲明為：「(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返
14 還原告。(二)被告應給付原告25萬2,000元，及自113年9月9日
15 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自113年9
16 月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6,00
17 0元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第57
18 頁）。經核原告上開變更均係本於系爭房屋所有權人之身分
19 請求被告返還系爭房屋，及給付占用系爭房屋期間相當於租
20 金之不當得利金額，屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規
21 定，應予准許。

22 三、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
23 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，被告於111年7月1
26 日向原告承租系爭房屋，約定每月租金為2萬6,000元，應於
27 每月1日前繳納，租期自111年7月1日起至116年6月30日止，
28 並約定由被告應於租約簽訂之同時給付6萬元擔保金予原告
29 作為押金，兩造遂於同日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租
30 約），承租期間系爭房屋之水、電費用均由被告負擔。詎被
31 告僅依約給付租金至112年8月，自112年9月1日起即未再給

01 付租金，原告乃於112年10月14日以林口郵局存證號碼519號
02 存證信函，催告被告於函到後3日內給付112年9月起至同年1
03 0月底止所積欠租金共5萬2,000元（計算式：每月租金26,00
04 0元×2個月＝5萬2,000元），上開存證信函業於112年10月17
05 日合法送達被告，惟被告仍未於催告期限內給付租金，被告
06 積欠租金已逾二月以上；原告續於112年10月25日再以龜山
07 大崗郵局存證號碼212號存證信函，通知被告終止系爭租約
08 之意思表示，復原告再以本件起訴狀繕本之送達為催告及終
09 止系爭租約之意思表示。然系爭租約於終止後，被告卻仍繼
10 續使用系爭房屋，即屬無權占有，自應將系爭房屋騰空遷讓
11 返還予原告。另依系爭租約之約定，被告積欠12個月（即自
12 112年9月起至113年8月止）之租金共31萬2,000元（計算
13 式：每月租金2萬6,000元×12個月＝31萬2,000元），經以被
14 告繳納之押金6萬元扣抵後，被告尚積欠租金25萬2,000元
15 （計算式：31萬2,000元－6萬元＝25萬2,000元）；又被告
16 於系爭租約終止後，仍持續占用系爭房屋，屬無法律上原因
17 而受有上開利益，致原告就系爭房屋所有權之行使受有損
18 害，原告得依民法第179條規定，請求被告按每月2萬6,000
19 元給付使用系爭房屋相當於租金之不當得利，爰依民法第76
20 7條第1項、系爭租約終止後之租賃物返還請求權及民法第17
21 9條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後訴之聲明所
22 示。

23 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
24 述。

25 三、原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之桃園市政府
26 地方稅務局112年房屋稅繳納證明書、系爭租約、林口郵局
27 存證號碼519號存證信函及其回執、龜山大崗郵局存證號碼2
28 12號存證信函及被告繳款明細等件為證（見本院112年度桃
29 司簡調字第1713號卷第16-30、58頁、本院卷第59-64頁）；
30 又被告經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期
31 日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3

01 項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，故原告主張之
02 上開事實，堪信屬實。

03 四、本院之判斷：

04 (一) 原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由：

05 1、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
06 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
07 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
08 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
09 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
10 終止契約，民法第440條第1、2項分別定有明文。又承租
11 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有權人對於無權
12 占有其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第7
13 67條第1項前段規定甚明。

14 2、經查，系爭租約所約定之租賃期限雖至116年6月30日止，
15 惟原告主張被告僅依約繳納租金至112年8月止，自112年9
16 月1日起即未再依約繳納租金，迄至113年8月止，已積欠1
17 2個月租金合計31萬2,000元（計算式：2萬6,000元×12個
18 月=31萬2,000元），經以押金6萬元扣抵後，仍有25萬2,
19 000元之租金即逾2個月以上之租金未給付，是以，被告既
20 未依約按期給付租金，且已積欠原告超過2個月以上之租
21 金，原告自得定相當期限，催告被告支付租金，倘期限內
22 不為給付，即終止系爭租約。雖原告主張已於112年10月1
23 4日以林口郵局存證號碼519號存證信函催告被告給付積欠
24 之租金，此有原告提出之存證信函及其回執可佐，原告續
25 於112年10月25日已以龜山大崗郵局存證號碼212號存證信
26 函向被告為終止系爭租約之意思表示，然斯時被告遲付租
27 金之總額經扣除押金後，尚未逾二個月之租金總額，依上
28 開規定，原告尚不得終止系爭租約，則原告於112年10月2
29 5日以龜山大崗郵局存證號碼212號存證信函向被告為終止
30 系爭租約之意思表示，自不生效力。又本件原告起訴請求
31 被告返還系爭房屋及給付積欠租金，顯見原告實有向被告

01 催告及終止系爭租約之意思表示，則原告主張以本院113
02 年9月9日言詞辯論通知書送達被告為催告及終止系爭租約
03 之意思表示，應屬可採。再衡諸系爭租約之租金乃以一個
04 月定其支付期限，依前開規定，原告之催告自亦應定一個
05 月以上之期限，且系爭租約係約定以每月1日為一週期，
06 而本院113年9月9日言詞辯論通知書係於113年7月18日送
07 達被告，此有送達證書1紙（見本院卷第49頁）可佐，並
08 於同日對被告發生送達效力，準此，即應以上開意思表示
09 送達逾一個月後之該月1日，即113年9月1日為終止日，是
10 系爭租約應已於113年9月1日合法終止，堪予認定。系爭
11 租約既已終止，承租人即負有返還系爭房屋之義務，則原
12 告依前揭規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有
13 據，應予准許。

14 （二）原告請求被告給付積欠之租金25萬2,000元，及自113年9
15 月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6,
16 000元，均為有理由：

17 1、按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
18 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
19 所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度
20 台上字第1631號判決意旨可參）。次按無法律上之原因而
21 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條
22 定有明文。無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於
23 租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會
24 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可
25 參）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合
26 法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，
27 致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當
28 於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認
29 定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有
30 使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認
31 定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額

01 之限制。

02 2、查被告自112年9月1日起迄至系爭租約終止日即113年9月1
03 日止，共積欠12個月之租金共31萬1,000元（計算式：2萬
04 6,000元×12個月＝31萬2,000元），扣除押租金6萬元，尚
05 積欠25萬2,000元（計算式：31萬1,000元－6萬元＝25萬
06 2,000元）租金未給付，系爭租約雖經原告於113年9月1日
07 合法終止，然被告對於系爭租約存續期間所積欠之租金，
08 自仍負有給付義務，準此，原告依系爭租約之約定，請求
09 被告給付積欠之租金25萬2,000元，及自本院言詞辯論期
10 日即113年9月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
11 即屬有據，應予准許。

12 3、又系爭租約終止後，被告於113年9月1日起仍繼續占用系
13 爭房屋而獲有相當於繼續使用系爭房屋之利益，致原告無
14 法使用收益系爭房屋，而受有相當於租金之損害，考量被
15 告前係以每月2萬6,000元之代價向原告承租系爭房屋使
16 用，足認於系爭租約終止後被告仍持續占用系爭房屋，致
17 原告受有相當於每月2萬6,000元租金之損害，堪予認定。
18 準此，原告復就被告自113年9月1日起繼續占用系爭房屋
19 所獲相當於租金之不當得利，預為請求被告應給付至返還
20 系爭房屋之日止，按每月2萬6,000元計算之不當得利金
21 額，同屬有據，自應准許。

22 五、綜上所述，被告既為系爭房屋之承租人，於系爭租約終止
23 後，被告仍未依約遷讓返還系爭房屋，從而，原告依民法第
24 767條第1項規定、系爭租約終止後之租賃物返還請求權，請
25 求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告；並依不當得利法律關
26 係，請求被告給付積欠之租金25萬2,000元及自113年9月9日
27 起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自113年9月1日起
28 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6,000元之相
29 當於租金之損害，均為有理由，應予准許。

30 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
31 條第2項之規定並無不合，茲酌定相當之擔保金額，予以准

01 許；併依職權酌定相當金額，諭知被告如預供擔保得免為假
02 執行。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

07 民事第二庭 法 官 陳俐文

08 正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

12 書記官 藍予伶