

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2230號

原告 富之餘電子實業股份有限公司

法定代理人 何大俊

訴訟代理人 華奕超律師

郭宜函律師

被告 黃允謙即品創企業社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月21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○○路000巷0號房屋騰空返
還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣789,152元，及自民國114年5月15日
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自114年4月10日起至履行第一項聲明之日止，按月給
付原告新臺幣150,000元，及均自各到期之日起按年息5%計
算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣924,367元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣2,773,100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263,050元供擔保後，得假執
行；但被告以789,152元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告按月各以新臺幣50,000元供擔保後，得
假執行；但被告如按月各以新臺幣150,000元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：原告為門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，被告於民國111年7月20日向原告承租系爭房屋，兩造約定租賃期間自111年7月20日起至116年9月30日止，被告應按月給付租金新臺幣（下同）180,000元，茲因被告自113年5月起未如期繳付租金，原告為減緩被告租金負擔，兩造合意自113年8月起，每月租金減為150,000元。詎被告自113年8月起，即未依約給付租金，迄至114年3月10日止，被告共積欠租金1,149,152元，扣除押租金360,000元，尚積欠租金789,152元，幾經履催未果，原告於114年3月19日催告被告應於7日內繳付租金；復於114年4月2日再以存證信函通知被告為終止系爭房屋租賃契約之意思表示，且上開存證信函均已送達被告，兩造就系爭房屋租賃契約關係已於114年4月9日終止，被告迄未將系爭房屋返還原告而為無權占有，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段及第179條之規定，提起本訴。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告789,152元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自114年4月10日起至履行第(一)項聲明日止，按月給付原告新臺幣150,000元，及自各到期日起按年息5%計算之利息；(三)訴訟費用由被告負擔；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

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

三、原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋暨所坐落土地所有權狀、土地建物登記第一類謄本資料、租賃契

01 約、存證信函、被告租金匯款明細等件為證，並有本院依職
02 權調閱系爭房屋之房屋稅籍證明書在卷可稽。被告受合法通
03 知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院斟
04 酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，
05 視同自認，本院審閱上開事證，堪信原告主張事實為真。

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)訴之聲明第(一)項返還系爭房屋部分：

08 按民法第455條規定「承租人於租賃關係終止後，應返還租
09 賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租
10 人。」、第767條第1項前段「所有人對於無權占有或侵奪其
11 所有物者，得請求返還之。」。查被告積欠原告租金已逾2
12 個月租金額，則原告以存證信函催告被告給付租金未果，再
13 以存證信函終止系爭房地租賃契約，且該存證信函已於114
14 年4月9日送達被告，有郵局送達回執在卷可稽。是以，兩造
15 就系爭房屋租賃契約既已於114年4月9日合法終止，被告即
16 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，否則繼續占有即屬無正當
17 法律權源而為無權占有，是原告依上開規定請求被告將系爭
18 房屋騰空返還，於法有據。

19 (二)訴之聲明第(二)項請求給付欠租及相當於租金不當得利部分：

20 1.請求給付欠租部分：

21 (1)兩造就系爭房屋之租賃契約既經原告合法終止，業如前述，
22 參酌原告所提供被告租金給付明細資料暨彙整附表（桃司簡
23 調卷第45至53頁），則被告自113年8月起開始積欠租金，迄
24 至114年3月10日止，尚應給付租金1,149,152元，扣除2個月
25 押租金共360,000元，被告應給付所積欠租金為789,152元。

26 (2)按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
29 相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，
30 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
31 利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律

01 可據者，週年利率為百分之5。」、「寄存送達，自寄存之
02 日起，經10日發生效力。」，民法第229條第2項、第233條
03 第1項前段、第203條、民事訴訟法第138條第3項定有明文。
04 原告請求上開積欠租金額789,152元，乃給付無確定期限，
05 原告依上揭規定，請求被告給付789,152元法定遲延利息，
06 即自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
07 息，即屬有據；再本件起訴狀繕本係於114年5月5日寄存送
08 達被告，此有本院送達證書在卷可稽（桃司簡調卷第97、99
09 頁），揆諸前揭規定，本件起訴狀送達於114年5月14日發生
10 效力，則原告請求被告應自起訴狀繕本送達翌日（即114年5
11 月15日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬
12 有據。

13 2.請求給付相當於租金之不當得利部分：

14 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
16 第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
17 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
18 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
19 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可獲得
20 相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年度
21 台上字第1695號民事判決意旨參照）。原告於114年4月9日
22 終止系爭房屋租約後，被告仍未騰空、遷讓返還予原告，乃
23 無權占用系爭房屋，即屬無法律上原因而受有占有使用系爭
24 房屋利益，並致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當
25 於租金之不當得利；參以被告承租系爭房屋每月150,000元
26 租金，原告主張被告應給付相當於租金之不當得利，以每月
27 150,000元計算，應屬合理。循此，原告依不當得利之法律
28 關係，請求被告自114年4月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋
29 之日止，按月給付150,000元相當於租金之不當得利，及均
30 自到期之日起按年息5%計算之利息，即屬有據。

31 五、綜上所述，原告請求被告騰空返還系爭房屋，並應給付積欠

01 之租金暨相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許。

02 六、原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當
03 擔保金額後准許之；至被告雖未陳明願供擔保免為假執行，
04 惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被告免為假執行應供
05 擔保金額。

06 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
07 與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
10 民事第四庭 法 官 朱曉群

11 正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
15 書記官 李思儀