

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1171號

原告 登博投資股份有限公司

法定代理人 康博超

訴訟代理人 呂承翰律師

被告 澄希貿易有限公司

法定代理人 郭昕怡

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街0○0號建物騰空後返還原告。

被告應給付原告新臺幣840,000元，及自民國111年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國111年4月1日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣210,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項、第2項得假執行，第3項屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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、實體方面

一、原告主張：被告向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○街0○0號之建物（下稱系爭建物），並簽立租賃契約書（下稱

系爭租約），約定租賃期間自民國110年2月1日至111年2月28日止，兩造約定於每月10日繳租金新臺幣（下同）210,000元，被告並無繳納押租金予原告，詎被告自110年9月即陸續積欠租金，經原告以存證信函之送達催告被告給付租金，及如逾期未給付即以起訴狀為終止租約之意思表示，然被告迄今仍未給付，則系爭租約業已於110年11月24日終止，被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；另被告於租賃關係終止後仍繼續無權占有使用系爭房屋，獲有相當於每月租金210,000元之利益，並使原告受有租金之損害，故併依民法第179條之規定，請求被告自110年12月1日起至111年3月31日止之不當得利共840,000元，及自111年4月1日起至返還系爭建物之日止按月給付相當於租金之不當得利210,000元。爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街000號建物騰空後返還原告。(二)被告應給付原告840,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自111年4月1日起至遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告210,000元。(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，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)遷讓房屋部分：

按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2個月之租金，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項及第2項前段亦有明定。經查，原告主張兩造訂有租約，業據提出系爭租約附卷為憑（本院卷第8頁），堪信為真實。依兩造間之租約係自110年2月1日起及原告所提出之租金繳納明細，被告自110年9月起即未繳納租金，至110年11月1日時

01 已積欠2個月之租金，經原告於110年11月12日以存證信函催
02 告3日內付清積欠租金否則終止系爭租約，惟被告未依限繳
03 付租金，原告再於110年11月23日以存證信函通知被告終止
04 租約，該存證信函已於110年11月24日送達被告（見本院卷
05 第72頁），則系爭租約於110年11月24日即經原告合法終
06 止，從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告將系爭建
07 物騰空、遷讓、返還予原告，自屬有據。

08 (二)相當租金之不當得利部分：

09 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能
11 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
12 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
13 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
14 照）。

15 2.查被告就系爭房屋無占用之正當權源，業經認定如前，則其
16 占有系爭房屋無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，
17 自應返還原告相當租金之不當得利。是原告請求被告自110
18 年12月1日至111年3月31日間之不當得利共840,000元，及11
19 1年4月1日起按月給付相當於租金之不當得利210,000元，亦
20 堪信憑。

21 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
24 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
25 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
26 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，而應付利息之債
27 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，
28 民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明
29 文。本件原告請求被告給付相當租金之不當得利係未定給付
30 期限、以支付金錢為標的、未約定利息，則被告應自受催告
31 時起，負遲延責任。是原告就已屆期之相當租金不當得利84

01 0,000元部分（即110年12月1日至111年3月31日）得請求之
02 金額，請求自起訴狀繕本送達之翌日即111年5月10日（於11
03 1年4月29日寄存於被告住所地之警察機關，依法於111年5月
04 9日生送達效力，本院卷第22至24頁）起至清償日止，按週
05 年利率5%計算之利息，亦屬有據。

06 五、從而，原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求判決如
07 主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

08 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
09 第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖聲
10 明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告
11 此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之
12 諭知。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
15 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
22 書記官 吳宏明