

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1773號

原告 中泰資產管理有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

被告 葉春鳳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月11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00弄00號5樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣8萬7,500元，及自民國113年1月28日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬2,500元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1項、第2項前段得假執行，第2項後段屆期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第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。

二、按簡易訴訟訴狀送達後，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436條第2項適用第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）5萬元，並自民國112年8月5日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告1

萬2,500元，嗣原告之聲明迭經變更，最後於本院審理中變更聲明為如下聲明所示（見本院卷第51頁），經核原告所為訴之變更、追加，係擴張應受判決事項之聲明，核與前揭法律規定相符，應予准許。

## 貳、實體方面

一、原告主張：伊為門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號5樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，被告向伊承租系爭房屋，並於109年5月26日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自109年6月5日起至110年6月4日止，每月租金1萬2,500元，並應按月於5日前支付，被告並已繳納押租金2萬5,000元。至系爭租約租賃期限屆滿，承租人即被告仍為租賃物之使用收益，而出租人伊不即表示反對之意思，雙方之間爰依民法第451條規定視為不定期租賃契約。嗣被告自112年4月5日起至113年1月4日止，未依約繳納租金11萬2,500元，經伊至遲以言詞辯論筆錄（下稱系爭筆錄）送達並通知被告應給付欠繳租金，如7日內未給付即終止系爭租約，已為合法之催告，並請求被告騰空遷讓系爭房屋，而系爭筆錄於113年1月19日送達被告，且被告逾收受催告後7日仍未給付租金，是系爭租約於113年1月27日終止，爰扣除被告已繳納押租金2萬5,000元，本於兩造間系爭租約、民法租賃之法律關係、不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告8萬7,500元，暨自租約終止翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,500元。（三）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，亦未提出書狀作何聲明或答辯。

## 三、本院之判斷：

（一）按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。次按承租人應依約定日期，支付租金；

01 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租  
02 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止  
03 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租  
04 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始  
05 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。承  
06 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條、第4  
07 40條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又按押租  
08 金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消  
09 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押  
10 租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第156  
11 9號判決意旨參照）。復按無法律上之原因而受利益，致他  
12 人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。再按  
13 無權占有他人之房屋者，自應認可獲得相當於房屋租金之利  
14 益（最高法院84年度台上字第401號判決意旨參照）。

15 (二)經查，原告主張其為系爭房屋所有權人，被告於109年5月26  
16 日向其承租系爭房屋，約定租賃期間自109年6月5日起至110  
17 年6月4日止，每月租金1萬2,500元，並應按月於5日前支  
18 付，被告並已繳納押租金2萬5,000元，至上開租約租賃期限  
19 屆滿，承租人即被告仍為租賃物之使用收益，而出租人原告  
20 不即表示反對之意思，雙方之間爰依民法第451條規定視為  
21 不定期租賃契約，嗣被告自112年4月5日起至113年1月4日  
22 止，未依約繳納租金11萬2,500元，經原告至遲以言詞辯論  
23 筆錄送達並通知被告應給付欠繳租金，如7日內未給付即終  
24 止系爭租約，已為合法之催告，且被告逾收受催告後7日仍  
25 未給付租金系爭租約業已終止等情，此有有桃園市政府地方  
26 稅務局房屋稅轉帳繳納證明、系爭租約及送達證書為證（見  
27 本院卷第5-7、9、36頁），且被告已於相當時期受合法通  
28 知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀以為爭執，依  
29 民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1  
30 項之規定，應視同自認，本院綜合調查證據之結果及全辯論  
31 意旨，堪認原告之主張為真實。從而，原告主張依系爭租約

第3條，扣除被告已繳納押租金2萬5,000元，請求被告給付積欠之租金共8萬7,500元（計算式：9月\*1萬2,500元-2萬5,000元=8萬7,500元），應有理由。

(三)被告於113年1月19日收受原告給付租金之催告後（即系爭筆錄），7日內仍未給付欠繳租金，是系爭租約於113年1月27日終止，被告既繼續占有系爭房屋，則原告請求被告返還系爭房屋，亦屬有據。從而，原告依民法租賃之法律關係請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

(四)系爭租約終止後，被告迄未搬遷，原告主張被告繼續占有使用系爭房屋，致原告受有無法使用收益系爭房屋的損害，自屬基於不當得利之法律關係而為請求，應認有據。本院審酌系爭房屋位於桃園市龜山區，生活尚稱便利，原告主張所受相當於租金之損害，以系爭租約每月租金1萬2,500元為計算基準，尚屬合理，則原告請求被告自系爭租約終止之翌日即113年1月28日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,500元，自屬有據，亦應予准許。

四、綜上所述，原告依據系爭租約、民法租賃之法律關係、不當得利之法律關係，請求如主文1至2項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款、第8款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。至原告雖陳明願供擔保而聲請宣告假執行，僅為促請本院依職權宣告，併予敘明。

六、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

桃園簡易庭 法 官 蘇品蓁

以上為正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

06 書記官 潘昱臻