

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第19號

原告 游苡楨
被告 大惠光生物科技有限公司

法定代理人 吳張惠美

訴訟代理人 劉庭瑋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○路00號1樓之房屋返還原告。

被告應給付原告新臺幣158,425元，及自民國112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國112年4月14日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣36,750元。

被告應自民國109年7月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣1,200元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項至第4項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告原起訴請求：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○路00號1樓之房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）137,650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。(三)被告應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36,750元。嗣經原告於本院審理中為聲明之變更如下列原告聲明所示，核分屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國109年5月15日向原告承租系爭房屋，租賃期間自109年7月10日起至114年6月9日止，每月租金為35,000元，應於每月10日前給付租金，被告並已繳交70,000元之押租金，並約定管理費1,200元由被告繳納，且自第25月起調漲一次租金至每月36,750元（下稱系爭租約）。詎被告自承租時起即未繳納管理費，自111年5月起即陸續積欠租金，至112年3月30日已積欠超過5個月之租金，以押租金扣抵後已逾2個月之租額，經原告於審理時當庭催告被告給付租金，及如未於14日內給付即為終止租約之意思表示，然被告迄言詞辯論終結前未給付，則系爭租約業已終止，被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告終止日前，扣除押租金後，尚積欠原告之租金158,425元；且被告未依約定繳納管理費均由原告代墊，被告應償還自109年5月10日起至返還系爭房屋之日止，按月以1,200元計算之管理費；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36,750元之利益，並使原告受有該租金之損害，故併依民法第179條之規定，請求被告自租約終止翌日起至返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利36,750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)被告應將系爭房屋返還原告；(二)被告應給付原告158,425元，及自112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自112年4月14日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告36,750元；(四)被告應自109年5月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,200元。

二、被告則以：對於被告之請求均不爭執等語。

三、得心證之理由：

01 (一)遷讓房屋部分：

02 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
03 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
04 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
05 租金，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
06 止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
07 者，得請求返還之；又出租人非因左列情形之一，不得收回
08 房屋：...三、承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2
09 個月以上時，民法第440條第1項及第2項前段、第455條、土
10 地法第100條第3款分別定有明文。經查，原告主張兩造訂有
11 租約，業據提出系爭租約附卷為憑（本院卷第6至9頁），堪
12 信為真實。依兩造間之租約係自109年7月10日起及原告所提
13 出之租金繳納明細，被告於112年3月30日時，積欠之租金已
14 達2個月以上，經原告於112年3月30日當庭催告被告於14日
15 內付清積欠租金，否則終止系爭租約，惟被告未依限繳付租
16 金，因被告於繳納期限之末日即112年4月13日仍未給付積欠
17 之租金，則系爭租約於112年4月14日起即經原告合法終止，
18 被告就此亦不爭執（見本院卷第84頁反面），從而，系爭租
19 約業已終止，原告依系爭租約之法律關係，請求被告將系爭
20 房屋返還予原告，自屬有據。

21 (二)租金部分：

- 22 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
23 明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
24 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
25 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院10
26 4年度台上字第1569號判決意旨參照）。
- 27 2.經查，被告依系爭租約應按月於每月10日前給付租金35,000
28 元（自111年7月10日起調整為36,750元），原告主張被告自
29 111年5月起即陸續積欠租金，至112年4月14日系爭契約終止
30 時積欠租金共計228,425元未付，業據提出租金計算明細為
31 憑（見本院卷第53頁），扣除前付之押租金70,000元後，尚

01 欠租金158,425元（計算式：積欠租金228,425元－押租金7
02 0,000元＝158,425元），為被告所不爭執（見本院卷第85
03 頁），故原告請求被告給付積欠之租金158,425元，即為有
04 憑。

05 (三)相當租金之不當得利、管理費部分：

06 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
07 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能
08 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
09 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
10 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
11 照）。

12 2.查被告於系爭契約終止後，就系爭房屋無占用之正當權源，
13 業經認定如前，則其占有系爭房屋無法律上之原因而受利
14 益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利。
15 兩造間自112年4月14日起即無租賃關係存在，是原告請求被
16 告自112年4月14日起按月給付相當於租金之不當得利36,750
17 元，亦堪信憑。

18 3.又兩造係約定租賃期間之管理費每月1,200元均由被告負
19 擔，然被告從未繳納，均係由原告先行代墊等節，為被告所
20 不爭執，是原告請求被告自租賃首日即109年7月10日起按月
21 給付原告1,200元，亦屬有據。原告雖主張自109年5月10日
22 起算，惟系爭租約係自109年7月10日起，是原告逾此範圍之
23 請求，應屬無據。

24 四、又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任；遲延債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
26 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
27 率；而應付利息之債務，利率未經約定，亦無法律可據者為
28 年息5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別
29 定有明文。查被告應依系爭租約於每月10日給付當月10日起
30 至次月9日之租金，又扣除押租金後原告得請求之金額可認
31 為屬112年4月13日前應繳納之租金，原告僅請求自112年4月

01 14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自無不
02 可，應屬有據。

03 五、綜上所述，原告請求(一)被告應將系爭房屋返還原告；(二)被告
04 應給付原告158,425元，及自112年4月14日起至清償日止，
05 按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自112年4月14日起至
06 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告36,750元；(四)
07 被告應自109年7月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
08 按月給付原告1,200元，為有理由，應予准許，逾此範圍，
09 為無理由，應予駁回。

10 六、本件原告勝訴部分係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依
11 同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
14 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
21 書記官 吳宏明