

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第21號

原告 麗寶建設股份有限公司

法定代理人 吳寶田

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

被告 諾爾管理顧問有限公司

兼法定

代理人 馮樹庸

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年8月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告馮樹庸應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓之房屋
騰空遷讓返還原告。

被告諾爾管理顧問有限公司應將登記之公司所在地自第1項所示
房屋辦理遷出登記。

被告馮樹庸應給付原告新臺幣315,160元，及自民國112年5月24
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告馮樹庸應自民國111年12月1日起至遷讓返還第1項所示房屋
之日止，按月給付原告新臺幣40,623元。

訴訟費用由被告馮樹庸負擔。

本判決第1、3項得假執行，第4項屆期部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款、第3款、第256條、第262條第1項前段分別定有明文。經查：

(一)原告起訴時聲明原為：1.被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）224,779元，加計自民國111年4月6日起至清償日止之遲延罰金，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。3.被告應自111年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,623元。4.願供擔保，請准宣告假執行（本院卷3-4頁）。

(二)於112年5月22日具狀變更聲明為：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應將諾爾管理顧問有限公司（下稱諾爾公司）登記之公司所在地自系爭房屋辦理遷出登記。3.被告應給付原告315,160元，及自民事準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.被告應自111年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,623元。5.願供擔保，請准宣告假執行（本院卷78-79頁）。

(三)嗣於112年6月12日言詞辯論期日追加被告諾爾公司，並變更聲明為：1.馮樹庸應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.諾爾公司應將登記之公司所在地自系爭房屋辦理遷出登記。3.馮樹庸應給付原告315,160元，及自112年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.馮樹庸應自111年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,623元（本院卷94頁）。

(四)就追加諾爾公司登記之公司所在地應自系爭房屋辦理遷出登記及追加諾爾公司部分，核屬與原請求均係本於諾爾公司之

01 董事即馮樹庸承租系爭房屋所生糾紛之同一基礎事實，就請
02 求馮樹庸支付積欠之租金、管理費、電費之金額，則屬擴張
03 應受判決事項之聲明，就請求馮樹庸給付占有使用系爭房屋
04 相當於租金之不當得利，屬減縮應受判決事項之聲明，就訴
05 之聲明各項係對於馮樹庸或諾爾公司所為請求，屬更正應受
06 判決事項之聲明，就遲延罰金之請求，為訴之一部撤回，揆
07 諸首揭規定，均應准許。

08 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
09 所列情形，爰依原告之聲請（本院卷104頁），由其一造辯
10 論而為判決。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：馮樹庸於109年11月24日向其承租其所有之系爭
13 房屋，並簽訂經公證之波特曼房屋租賃契約書（下稱系爭租
14 約），約定租賃期間自109年12月1日起至111年11月30日
15 止，每月租金40,623元，並應於每月5日以前支付，押金81,
16 246元，每月管理費5,416元、水費、電費由馮樹庸負擔，系
17 爭租約業於111年11月30日屆滿而依系爭租約第2條之約定並
18 未重新簽訂書面租約而消滅。詎馮樹庸仍無權占用系爭房屋
19 迄今，且馮樹庸為諾爾公司之負責人，前將公司所在地登記
20 在系爭房屋，亦妨害原告對於系爭房屋之所有權，諾爾公司
21 亦應將登記之公司所在地自系爭房屋辦理遷出登記，而馮樹
22 庸自111年4月起，即未依約按期支付租金，自111年5月起，
23 即未依約繳納管理費，迄至111年11月30日止，共積欠租金3
24 24,984元、管理費37,912元，復未繳納水費1,722元、電費3
25 1,788元，均經原告先代為繳清，其中管理費、水費經以押
26 金抵充，所積欠租金再以剩餘押金抵充而尚積欠租金283,37
27 2元、電費31,788元，為此依民法第455條前段、第767條第1
28 項前段、中段之規定、系爭租約第4條第1項之約定、民法第
29 439條前段、第176條第1項、第179條之規定提起本件訴訟等
30 語，並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

31 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳

01 述。

02 三、本院之判斷：

03 (一)經查，原告主張之上開事實，業據其提出公證書、系爭租
04 約、系爭房屋之建物登記第二類謄本及所坐落土地之土地登
05 記第二類謄本、經濟部商工登記公示資料查詢服務資料、台
06 灣自來水公司繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證為證（本院
07 卷8-16、57-58、86-89頁），且被告已於相當時期受合法通
08 知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀或答辯狀予
09 以爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用同法第280條第3項
10 前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪信原告之主
11 張為真實。

12 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；有人對於無權
13 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
14 段、第767條第1項前段分別定有明文。又租賃期限屆滿後，
15 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
16 思者，視為以不定期限繼續契約，固為民法第451條所明
17 定，然該條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，
18 始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知
19 承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主
20 張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於
21 租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂
22 明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻
23 止續約之效力。經查，本件系爭租約第2條第2項至第4項約
24 定：「乙方（即馮樹庸）如擬於租期屆滿後續租者，應於租
25 約期滿前3個月以書面向甲方（即原告）申請，並由雙方在
26 租期屆滿前1個月重新議定租賃條款簽訂書面租約，始生續
27 約效力。」、「契約期滿前，甲方未以書面同意續約即視為
28 不續約之表示。如乙方未於本條第2項所定之期限申請續
29 約，或雖已依該項規定申請續約但經甲方拒絕者，或雙方未
30 於本租約之租期屆滿1個月前另簽訂書面租約續約者，本契
31 約於期限屆滿時即確定終止。乙方應於租期屆滿日依規定返

還租賃物，不得延誤。」、乙方亦不得依民法第451條或其他任何法律規定，以繼續使用租賃標的物或已繳付租金為理由，而主張雙方有默示更新租約，或有不定期之租賃關係存在。」，則馮樹庸既未於系爭租約期滿前3個月以書面向原告申請續租，原告與馮樹庸復未在系爭租約之租期屆滿前1個月重新議定租賃條款簽訂書面租約，且原告並未以書面同意續約，故系爭租約業於111年11月30日屆滿，馮樹庸已無占有使用系爭房屋之權源，然馮樹庸仍繼續占用系爭房屋迄今，則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段之規定請求馮樹庸將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬有據。

(三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。經查，諾爾公司之董事為馮樹庸，而諾爾公司將公司所在地登記為系爭房屋乙節，業如前述，而依系爭租約第11條第5項約定：「乙方如需利用本租賃標的物申請公司設立、營利事業登記等事宜，所產生之費用由乙方負擔，但甲方應配合並提供相關文件以利申請。」，故系爭租約存續期間，馮樹庸為董事之諾爾公司雖得將公司所在地登記為系爭房屋，然系爭租約既於111年11月30日屆滿而未續約，亦如前述，則諾爾公司仍將公司所在地登記為系爭房屋，已妨害原告對於系爭房屋之所有權，則原告依民法第767條第1項中段之規定，請求諾爾公司將登記之公司所在地自系爭房屋辦理遷出登記，即屬有據。

(四)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又系爭租約第4條第1項、第2項約定，每月租金40,623元，並應於每月5日以前支付。次按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，為民法第176條第1項所明定。而系爭租約第3條第2項約定馮樹庸應自完成系爭房屋點交日起負擔水費、電費及每月管理費5,416元。另系爭租約第5條第1項前

01 段約定押金為81,246元。而押租金之主要目的在於擔保承租
02 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
03 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效
04 力。經查，被告自111年4月起，即未依約按期支付租金，自
05 111年5月起，即未依約繳納管理費，迄至111年11月30日
06 止，共積欠租金324,984元、管理費37,912元，復未繳納水
07 費1,722元、電費31,788元，均經原告先代為繳清，其中管
08 理費、水費經以押金抵充，所積欠租金再以剩餘押金抵充而
09 尚積欠租金283,372元（計算式：324,984－【81,246－37,9
10 12－1,722＝41,612】＝283,372）、電費31,788元，已如前
11 述，故原告依系爭租約第4條第1項之約定、民法第439條前
12 段之規定，請求馮樹庸給付原告283,372元，依民法第176條
13 第1項之規定，請求馮樹庸給付原告31,788元，均屬有據。

14 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
16 179條定有明文。而無權占有他人之房屋，可能獲得相當於
17 租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
18 屋，受領人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利
19 益。經查，系爭租約於111年11月30日屆滿而未續約後，馮
20 樹庸仍無權占用系爭房屋迄今，已如前述，則被告既已喪失
21 繼續占有系爭房屋之正當權源，其占用系爭房屋即屬無法律
22 上之原因而受利益，致系爭房屋之所有人即原告受有損害，
23 從而原告請求被告應返還自111年12月1日起至遷讓返還系爭
24 房屋之日止，所受有每月相當於租金之不當得利40,623元，
25 依前揭規定及說明，亦屬有據。

26 (六)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；
27 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
28 率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
29 無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233
30 條第1項前段、第203條分別定有明文。又管理人為本人支出
31 必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人

償還其費用及自支出時起之利息，為民法第176條第1項所明
定。經查，本件馮樹庸所積欠前揭租金債務283,372元，係
以支付金錢為標的，且系爭租約已約定每月5日以前應支付
租金而有確定期限，且於本件起訴時已屆期，而原告代為清
償馮樹庸應負擔系爭房屋之電費31,788元，亦係以支付金錢
為標的，且馮樹庸應自原告支出時起負上開費用之利息債
務，依前揭台灣電力公司繳費憑證所示，係於111年10月4日
支出，均未約定利率，從而原告自得請求馮樹庸給付應支付
之租金283,372元及應償還之電費31,788元依法定利率5%計
算之遲延利息，而本件民事準備書狀繕本於112年5月23日送
達馮樹庸（本院卷93頁），則依上開規定及說明，原告就請
求被告給付前述租金283,372元、代為清償之電費31,788元
自民事準備書狀繕本送達翌日即112年5月24日起至清償日
止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段之
規定，請求馮樹庸應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，依民法
第767條第1項中段之規定，請求諾爾公司應將登記之公司所
在地自系爭房屋辦理遷出登記，原告依系爭租約第4條第1項
之約定、民法第439條前段、第176條第1項之規定，請求馮
樹庸給付原告315,160元，及自112年5月24日起至清償日
止，按年息5%計算之利息，原告依民法第179條之規定，請
求馮樹庸自111年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
月給付原告40,623元，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項、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，應依職權就本判決主文第1項、第3項、第4
項宣告假執行。又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，附此敘明。另本判決主文第2項
係判命諾爾公司應將登記之公司所在地自系爭房屋辦理遷出
登記，依強制執行法第130條第1項之規定，意思表示於判決
確定時視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之

效力提前發生，即與前揭規定不合，不得宣告假執行，故原告此部分所為假執行之聲請，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書，本院審酌被告於訴訟之利害關係顯有差異，命訴訟費用應由被告馮樹庸負擔全部為適當。

中 華 民 國 112 年 8 月 28 日
桃園簡易庭 法 官 陳柏嘉

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 28 日
書記官 許寧華