

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2368號

原告 英屬維京群島商睿捷工業股份有限公司臺灣分公司

法定代理人 張佩韻

訴訟代理人 唐于智律師

郭珮蓁律師

被告 松盈有限公司

法定代理人 李素貞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月29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0段000巷00弄0號、7號之房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國112年11月2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11萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1項及第2項各該到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第262條第1項及第2項、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴聲明係請求：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄0號、7號之房屋(下稱系爭房屋)全部遷讓返還予原告；(二)被告應將公司登記所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄0號之房屋辦理遷出登記；(三)被告應自民國112年11月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給

01 付原告新臺幣（下同）11萬元；(四)前開第1、3項聲明，原告
02 願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於被告尚未為本案言詞辯
03 論時，撤回第2項之聲明（本院卷33頁），依前揭規定，該
04 部分訴之撤回合法，先予敘明。

05 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
06 所列情形，爰依同法第436條第2項適用同法第385條第1項規
07 定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：被告於112年2月15日向原告承租系爭房屋，簽訂
10 廠房租賃契約書並經公證（下稱系爭租約），雙方約定租期
11 自112年4月15日起至117年4月14日止，租金每月11萬元，應
12 於每月15日給付，而被告僅於112年2月15日時給付原告押租
13 金33萬及第1個月租金。未料被告自112年5月起即未依約給
14 付租金，積欠112年5月15日起至112年10月15日止租金共6個
15 月份，扣除押租金後，尚積欠33萬元。故原告於112年10月2
16 5日以存證信函催告被告應於7日內給付積欠租金，逾期即終
17 止租約。是被告迄今仍未給付積欠之租金，系爭租約已終
18 止，被告應返還系爭房屋，第1項聲明爰依民法第455條、76
19 7條第1項前段、系爭租約第6條2項、第9條2項，請求擇一判
20 決被告遷讓返還系爭房屋；第2項聲明爰依不當得利之法律
21 關係提起本件訴訟等語，並聲明：如上開撤回後之聲明。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀以為聲明或
23 陳述。

24 三、本院之判斷：

25 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，達2個月之租
28 額，得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止
29 後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項、第455條前
30 段分別定有明文。本件原告主張被告自112年5月15日起即未
31 依約給付租金，至同年10月15日所欠租金總額已達2個月，

01 經112年10月25日以存證信函向被告催告給付，逾期即終止
02 租約，是被告迄今未給付積欠之租金，系爭租約已於112年1
03 1月2日終止等節，業據其提出公證書、廠房租賃契約書租
04 約、存證信函為證（本院卷12-15頁反、22-27頁），核屬相
05 符，且被告受合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
06 狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用
07 同條第1項規定，視同自認，堪認原告之主張為真實。從
08 而，系爭租約既於112年11月2日終止，被告已無合法占有使
09 用系爭房屋之權源，自屬無權占有，則原告依民法第455條
10 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。又原告前揭
11 依民法第455條規定之請求，既經准許，則其依民法第767條
12 第1項前段規定為擇一有利判決之請求，本院即毋庸再予審
13 究，併此說明。

14 (二)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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
16 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
17 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
18 所得利益之價額即應以租金計算。查被告自112年11月2日起
19 無權占有系爭房屋至今，業經認定如前。參諸系爭租約約定
20 每月租金之金額為11萬元，足認被告無權占有系爭房屋所受
21 利益，及原告因此所受損害，以系爭租約所約定上開每月租
22 金額即11萬元計算為適當，則原告依民法第179條規定，請
23 求被告自112年11月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
24 原告11萬，亦屬有據。

25 四、綜上所述，原告依民法第455條第1項規定及系爭租約，請求
26 被告遷讓返還系爭房屋，及自112年11月2日起至騰空遷讓返
27 還系爭房屋之日止，按月給付原告11萬元之相當於租金之不
28 當得利，為有理由，應予准許。

29 五、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告
30 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之
31 規定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣

01 告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核
02 僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日

05 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日

12 書記官 許寧華