

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第346號

原告 游丞宏

訴訟代理人 黃瑞榮

被告 美伊欣文化事業有限公司

兼

法定代理人 顏美櫻

被告 彤顏彤宇文化事業有限公司

法定代理人 林翔鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告美伊欣文化事業有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。

二、被告顏美櫻應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓及5樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。

三、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。

四、被告美伊欣文化事業有限公司應給付原告新臺幣180,000元，及自民國112年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、被告顏美櫻應給付原告新臺幣540,000元，及自民國112年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應給付原告新臺幣180,000元，及自民國112年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

七、被告美伊欣文化事業有限公司應自民國112年5月4日起至遷讓返還本判決主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新

01 臺幣12,000元。

02 八、被告顏美櫻應自民國112年5月4日起至遷讓返還本判決主文
03 第二項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣36,000元。

04 九、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應自民國112年5月14日起至
05 遷讓返還本判決主文第三項所示房屋之日止，按月給付原告
06 新臺幣12,000元。

07 十、原告其餘之訴均駁回。

08 十一、訴訟費用由被告美伊欣文化事業有限公司、顏美櫻、彤顏
09 彤宇文化事業有限公司各自負擔21%、52%、21%，餘由原
10 告負擔。

11 十二、本判決第一項至第六項均得假執行。

12 十三、本判決第七項至第九項到期部分均得假執行。

13 十四、原告其餘假執行之聲請均駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 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
17 訴，但請求之基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之
18 聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項適用第255條
19 第1項但書第2、3款分別定有明文。經查，原告起訴時請
20 求：「(一)被告顏美櫻應將門牌號碼桃園市○○區○○路000
21 號2至5樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。(二)被告顏美櫻應給
22 付原告新臺幣（下同）780,000元，及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告顏美
24 櫻應自本件租約終止之翌日起至遷讓返還第一項所示房屋之
25 日止，按月給付原告60,000元」（見本院卷第5頁），後於
26 民國111年12月29日遞狀追加起訴被告美伊欣文化事業有限
27 公司（下稱美伊欣公司）、彤顏彤宇文化事業有限公司（下
28 稱彤顏彤宇公司），並就美伊欣公司、顏美櫻及彤顏彤宇公
29 司各自承租上址房屋之樓層及積欠之租金數額等分列請求內
30 容，而變更訴之聲明如附表一所示（見本院卷第34-37
31 頁），復於112年4月19日言詞辯論期日再變更訴之聲明為如

附表二所示（見本院卷第63頁背面至第64頁），原告係依門牌號碼桃園市○○區○○路000號2至5樓房屋之承租對象之不同，而追加起訴被告美伊欣公司、彤顏彤宇公司，此均與原告起訴時主張之門牌號碼桃園市○○區○○路000號2至5樓之房屋之租賃物返還請求權之基礎事實同一；就請求積欠之租金部分，則皆係擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均應予准許。

二、被告經合法通知，均無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第83頁背面），由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)美伊欣公司於106年9月15日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之房屋（下稱系爭3樓房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭3樓房屋租約），約定租期自106年9月15日起至112年9月14日止，每月租金12,000元，並應於每月5日前繳納，押租金則是24,000元。詎美伊欣公司自110年11月起，即未依約繳付租金，迄至112年4月4日止（原告提出之積欠租金明細誤載為112年4月5日，本院逕予更正），美伊欣公司共積欠204,000元之租金未給付。後原告於本院112年4月19日言詞辯論期日已表明美伊欣公司應於該次筆錄送達翌日起7日內繳納積欠之租金，並表示逾期不繳即終止系爭3樓房屋租約不另通知，期限屆滿後，美伊欣公司仍未置理，故系爭3樓房屋租約業已終止。又美伊欣公司自系爭3樓房屋租約終止後，仍無權占用系爭3樓房屋迄今，因此美伊欣公司除應返還系爭3樓房屋及上開積欠租金外，並應自112年5月4日起至遷讓系爭3樓房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利12,000元。

(二)顏美櫻於106年9月15日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號2、5樓之房屋（下稱系爭2、5樓房屋），並簽訂

房屋租賃契約書（下稱系爭2、5樓房屋租約），約定租期自106年9月15日起至112年9月14日止，每月租金36,000元，並應於每月5日前繳納，押租金則是72,000元。詎顏美櫻自110年11月起，即未依約繳付租金，迄至112年4月4日止（原告提出之積欠租金明細誤載為112年4月5日，本院逕予更正），顏美櫻共積欠612,000元之租金未給付。後原告於本院112年4月19日言詞辯論期日已表明顏美櫻應於該次筆錄送達翌日起7日內繳納積欠之租金，並表示逾期不繳即終止系爭2、5樓房屋租約不另通知，期限屆滿後，顏美櫻仍未置理，故系爭2、5樓房屋租約業已終止。又顏美櫻自系爭2、5樓房屋租約終止後，仍無權占用系爭2、5樓房屋迄今，因此顏美櫻除應返還系爭2、5樓房屋及上開積欠租金外，並應自112年5月4日起至遷讓系爭2、5樓房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利36,000元。

(三)彤顏彤宇公司於106年9月15日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓之房屋（下稱系爭4樓房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭4樓房屋租約），約定租期自106年9月15日起至112年9月14日止，每月租金12,000元，並應於每月5日前繳納，押租金則是24,000元。詎彤顏彤宇公司自110年11月起，即未依約繳付租金，迄至112年4月4日止（原告提出之積欠租金明細誤載為112年4月5日，本院逕予更正），彤顏彤宇公司共積欠204,000元之租金未給付。後原告於本院112年4月19日言詞辯論期日已表明彤顏彤宇公司應於該次筆錄送達翌日起7日內繳納積欠之租金，並表示逾期不繳即終止系爭4樓房屋租約不另通知，期限屆滿後，彤顏彤宇公司仍未置理，故系爭4樓房屋租約業已終止。又彤顏彤宇公司自系爭4樓房屋租約終止後，仍無權占用系爭4樓房屋迄今，因此彤顏彤宇公司除應返還系爭4樓房屋及上開積欠租金外，並應自112年5月14日起至遷讓系爭4樓房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利12,000元。

(四)為此，爰依民法租賃、系爭2、3、4、5樓房屋租約及不當得

01 利之規定，提起本件訴訟等語，並聲明如附表二所示。

02 二、被告經合法通知而均未於言詞辯論期日到場，皆僅具狀表
03 示：會自行與原告試行和解等語（見本院卷第68-69頁、第8
04 0-81頁）。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一)返還系爭2、3、4、5樓房屋部分：

07 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
08 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
09 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
10 額，不得依前項之規定，終止契約。出租人非因承租人積欠
11 租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
12 屋。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440
13 條第1項、第2項前段、第455條前段、土地法第100條第3款
14 分別定有明文。經查，原告主張之上開事實，有郵局存證信
15 函用紙、回執、系爭2、3、4、5樓房屋租約、本院112年4月
16 19日言詞辯論期日筆錄、積欠租金明細及本院送達證書等
17 （見本院卷第6-24頁、第63-67頁、第70-79頁）在卷可稽，
18 經核與其所述相符；再被告已於相當時期受合法通知，猶於
19 言詞辯論期日均不到場，復僅具狀表示上詞而未為任何爭
20 執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第
21 1項規定，應認被告就原告主張之事實均視同自認，是本院
22 綜合本件調查證據之結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為
23 真實。則原告依租賃物返還請求權，各請求美伊欣公司、顏
24 美櫻、彤顏彤宇公司將系爭2、3、4、5樓房屋全部騰空遷讓
25 返還與原告，均屬有據。

26 (二)被告積欠之租金部分：

27 按「承租人應依約定日期，支付租金」，民法第439條前段
28 定有明文。又「押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃
29 債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
30 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
31 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題」（最高法院87年度

台上字第1631號判決要旨參照)。經查，系爭2、3、4、5樓房屋租約皆係自106年9月15日起至112年9月14日止，且租金繳納日期為每月5日，押租金分別係24,000元、72,000元及24,000元，而美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司均自110年11月起即未依約繳付租金乙情，業經本院認定如上，是美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司自110年11月起至112年4月4日止，分別共積欠原告租金204,000元、612,000元及204,000元未給付，經扣除上開押租金後，原告各請求美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司給付180,000元(計算式：204,000—24,000)、540,000元(計算式：612,000—72,000)及180,000元，亦屬有據，應予准許。逾此部分，則屬無由，應予駁回。

(三)不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照)。經查，本院112年4月19日之言詞辯論期日筆錄各係於附表三各編號所示日期送達美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司，有如附表三各編號卷證出處欄所示送達證書存卷為證，是美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司至遲應於112年5月2日、112年5月2日、112年5月12日繳清上開積欠之租金，然美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司並未遵期履行，是系爭2、3、4、5樓房屋租約已分別於112年5月3日、112年5月3日、112年5月13日終止，美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司既已喪失繼續占有系爭2、3、4、5樓房屋之正當權源，則其等占有系爭2、3、4、5樓房屋即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利，故原告各請求美伊欣公司、顏美櫻、彤顏彤宇公司自112年5月4日、112年5月4日、112年5月14日起，按月給付相當於租

01 金之不當得利12,000、36,000、12,000元，同屬有據。

02 四、綜上所述，原告依民法租賃、系爭2、3、4、5樓房屋租約及
03 不當得利之法律關係，聲明請求如主文第1項至第9項所示，
04 為有理由，均應予准許。逾此部分，則屬無由，皆應予駁
05 回。

06 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
07 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
08 定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告
09 假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅
10 為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。另原告敗訴
11 部分，假執行之聲請駁回。

12 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
13 書。

14 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
15 桃園簡易庭 法 官 顏嘉漢

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 112 年 6 月 16 日
22 書記官 楊上毅

23 附表一：

編號	被告	訴之聲明
1	美伊欣公司	一、被告美伊欣文化事業有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。 二、被告美伊欣文化事業有限公司應給付原告156,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告美伊欣文化事業有限公司應自本件租約終止之翌日起至遷讓返還第1項所示房屋之日

		止，按月給付原告12,000元。 四、願供擔保，請准宣告假執行。
2	顏美櫻	一、被告顏美櫻應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓及5樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。 二、被告顏美櫻應給付原告468,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告顏美櫻應自本件租約終止之翌日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告36,000元。 四、願供擔保，請准宣告假執行。
3	彤顏彤宇公司	一、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。 二、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應給付原告156,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應自本件租約終止之翌日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告12,000元。 四、願供擔保，請准宣告假執行。

02 附表二：

編號	被告	訴之聲明
1	美伊欣公司	一、被告美伊欣文化事業有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。 二、被告美伊欣文化事業有限公司應給付原告204,000元，及自112年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告美伊欣文化事業有限公司應自112年5月4日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告12,000元。

		四、願供擔保，請准宣告假執行。
2	顏美櫻	一、被告顏美櫻應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓及5樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。 二、被告顏美櫻應給付原告612,000元，及自112年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告顏美櫻應自112年5月4日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告36,000元。 四、願供擔保，請准宣告假執行。
3	彤顏彤宇公司	一、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓之房屋全部騰空遷讓返還原告。 二、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應給付原告204,000元，及自112年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告彤顏彤宇文化事業有限公司應自112年5月14日起至遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告12,000元。 四、願供擔保，請准宣告假執行。

02 附表三：

編號	被告	送達日期	卷證出處
1	美伊欣公司	112年4月25日	本院卷第74頁
2	顏美櫻		本院卷第71頁
3	彤顏彤宇公司	112年5月5日	本院卷第76頁