

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第2053號

原告 協利興工程有限公司

法定代理人 王銘傑

被告 周奇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月16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0000巷0弄0號之房屋全部騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣54,000元，及自民國113年7月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年6月15日起至遷讓返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣30,000元。
- 四、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 五、本判決第1項、第2項均得假執行。
- 六、本判決第3項到期部分得假執行。

事實及理由

- 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項適用第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時聲明第2項為：被告應給付原告新臺幣（下同）100,000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（見本院卷第3頁），嗣於民國114年1月16日言詞辯論期日當庭變更為：被告應給付原告54,000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（見本院卷第44頁背面），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。
- 二、原告主張：兩造於112年9月1日簽立房屋租賃契約書（下稱

01 系爭租約)，約定被告向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○  
02 路0000巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋），租期自該日起至11  
03 3年8月31日止，每月租金為30,000元，應於每月5日（最遲  
04 不得超過當月20日）前給付，被告並繳交押租金70,000元予  
05 伊。詎被告自113年2月起即未繳納租金，經伊寄發存證信函  
06 催告、終止契約，是系爭租約已於113年6月14日終止。又被  
07 告自系爭租約終止後，仍無權占用系爭房屋迄今，自應返還  
08 系爭房屋，並給付扣除押租金後尚積欠之租金54,000元，及  
09 自租約終止翌日即113年6月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋  
10 之日止，按月給付相當於租金之不當得利30,000元。爰依系  
11 爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：  
12 (一)至(三)如主文第1至3項所示；(四)願供擔保，請准宣告假執  
13 行。

14 三、被告則以：兩造簽立系爭租約時原告法定代理人並無親自到  
15 場，且無出具授權書即由其員工蓋章，系爭租約效力應有疑  
16 問。另伊和原告租屋已長達9年，係因前遭詐騙及生意經營  
17 不善之故，始無力負擔房租等語，資為抗辯，並聲明：原告  
18 之訴駁回。

19 四、經查，原告主張被告向伊承租系爭房屋，租期自該日起至11  
20 3年8月31日止，每月租金為30,000元，應於每月5日（最遲  
21 不得超過當月20日）前給付，被告並繳交押租金70,000元予  
22 伊。而被告自113年2月起即未繳納租金，經伊寄發存證信函  
23 催告、終止契約，系爭租約已於113年6月14日終止等節，有  
24 系爭租約、蘆竹郵局存證號碼182、191號存證信函暨回執附  
25 卷可按（見本院卷第4至11頁），經核與原告所述相符，堪  
26 信為真。

27 五、得心證之理由：

28 (一)返還系爭房屋部分：

29 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
30 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止  
31 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租

01 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止  
02 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455  
03 條前段分別定有明文。經查，被告欠繳租金已達4個月以上  
04 （即自113年2月起至113年6月14日止），並經原告寄送存證  
05 信函催告、終止契約，系爭租約乃於113年6月14日終止等  
06 情，業經認定如前。是系爭租約既經原告合法終止，則原告  
07 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自有理由。至被告抗辯：  
08 兩造簽立系爭租約時原告負責人未到場，且無出具授權書即  
09 由其員工蓋章，系爭租約效力應有疑問云云。惟公司簽立契  
10 約，固應由負責人代表簽約，然負責人若以他人為傳達意思  
11 表示之機關，代其到場簽約，尚非法所不許。被告徒以原告  
12 負責人未到場簽約，即否認系爭契約之效力，於法未符，應  
13 無足採。

14 (二)積欠之租金部分：

- 15 1.按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有明  
16 文。查系爭租約每月租金為30,000元，被告應於每月5日  
17 （最遲不得超過當月20日）前給付，被告並交付押租金70,  
18 000元予原告，而被告自113年2月起即未依約繳付租金等  
19 節，業經認定如上，是被告既至系爭租約終止之日止，仍  
20 積欠原告租金124,000元未為給付，原告於扣除押租金70,0  
21 00元後，請求被告給付54,000元（計算式：124,000－70,0  
22 00），則屬有據。
- 23 2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
24 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
25 依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率  
26 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229  
27 條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本  
28 件原告對被告之租金債權定有給付期限，且以支付金錢為  
29 標的，復未約定利息，則被告自每期租金屆期時起，負遲  
30 延責任，是原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日即113年7月2  
31 7日起（見本院卷第15頁）至清償日止，按週年利率5%計

01 算之利息，亦屬有據。

02 (三)相當於租金之不當得利部分：

03 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
04 益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不  
05 能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書  
06 分別定有明文。復按無權占用他人房屋或土地者，依社會通  
07 常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無  
08 法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還  
09 該利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又  
10 所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所  
11 稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法  
12 將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，  
13 所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之  
14 利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租  
15 金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租  
16 時之租金額。查系爭租約已於113年6月14日合法終止，被告  
17 仍占用系爭房屋自屬無法律上之原因，受有相當於租金之利  
18 益，而其利益數額之計算，應參酌原租金即每月30,000元而  
19 為認定。是依上規定及說明，原告請求被告給付租約終止翌  
20 日之113年6月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月  
21 給付30,000元，即屬有據。

22 六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求判  
23 命如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

24 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
25 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  
26 定，應依職權宣告假執行。

27 八、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及證據，核與本案事  
28 實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

31 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

01 以上為正本係照原本作成。  
02 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  
03 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  
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。  
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
06 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
07 書記官 楊上毅