

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第754號

原告 喆璽不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 趙儀君

訴訟代理人 陳明政律師

被告 張宏志

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○○巷○號四樓之房屋騰空遷讓返還予原告，並自民國一百一十三年一月一日起，按月給付原告新臺幣貳萬貳仟元，及自前開各期間屆滿翌日起算，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹萬元，及自民國一百一十三年四月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000巷0號4樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自112年10月1日起至113年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）17,000元，管理費2,000元、車位3,000元亦由被告負擔，應於每月10日前共計繳納22,000元，押租金則為34,000元（下稱系爭

01 租約)。詎被告自112年11月10日起均未支付租金、管理  
02 費、車位費，迄今被告遲付租金已達4個月，原告遂以存證  
03 信函催告被告給付租金，系爭租約業於113年1月1日終止，  
04 被告即應遷讓交還系爭房屋，然被告迄今拒不遷讓交還系爭  
05 房屋，妨害原告之使用收益，應賠償原告自113年1月1日起  
06 至返還系爭房屋之日止，按每月給付原告相當於租金之不當  
07 得利22,000元。又本件系爭租約終止時被告已積欠租金44,0  
08 00元（計算式：22,000元×2月=44,000元），扣除押租金後  
09 被告尚應給付原告積欠之租金10,000元等語，爰依系爭租約  
10 及民法179條、第455條之規定提起本件訴訟。並聲明：如主  
11 文第1至2項所示。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述  
13 。

14 三、得心證之理由：

15 (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  
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
17 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，達2個月之租  
18 額，得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止  
19 後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項、第455條前  
20 段分別定有明文。原告主張兩造於112年9月26日簽立系爭租  
21 約，租賃期間自112年10月1日起至113年9月30日止，每月應  
22 於10日前給付租金等費用22,000元，被告給付押租金34,000  
23 元。詎被告自112年11月起即未給付租金，經以存證信函催  
24 繳均置之不理，系爭租約業已終止等情，業據提出公證書、  
25 社會住宅轉租契約書、房屋稅繳納證明書、LINE對話記錄、  
26 桃園慈文郵局1554號存證信函（本院卷第7至23頁）。又被  
27 告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦  
28 未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280  
29 條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪認原  
30 告上開主張之事實為真實。系爭租約既於113年1月1日終  
31 止，被告已無合法占有使用系爭房屋之權源，自屬無權占

01 有，則原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房  
02 屋，應屬有據。

03 (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  
04 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能  
05 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分  
06 別定有明文。經查，系爭租約既於113年1月1日終止，則被  
07 告自終止之日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因受有  
08 利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當得利之法  
09 律關係，主張依系爭租約所約定之租金數額計算，請求被告  
10 自系爭租約終止日起即113年1月1日起，至遷讓返還系爭房  
11 屋予原告之日止，按月給付相當於租金之不當得利22,000  
12 元，及自各期間屆滿翌日起算，按年息5%計算之利息，要  
13 屬有據，應予准許。

14 (三)次按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務  
15 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不  
16 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵  
17 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度  
18 台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。  
19 查系爭租約終止前，被告自112年11月起至12月即未給付租  
20 金，尚積欠原告租金44,000元，業經認定如前，揆諸前揭意  
21 旨，應扣除被告前已給付之押租金34,000元，是原告依系爭  
22 租約，請求被告給付積欠之租金10,000元，及自起訴狀繕本  
23 送達翌日（於113年3月21日寄存送達，經10日，於000年0月  
24 00日生效，見本院卷第30頁）即113年4月1日起至清償日  
25 止，按年息5%計算之利息，應予准許。

26 四、綜上所述，原告依系爭租約及民法179條、第455條之規定，  
27 請求如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

28 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
29 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權  
30 宣告假執行。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

02 桃園簡易庭 法官 汪智陽

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 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  
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

09 書記官 陳家蓁