

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1374號

原告 李宗錡 寄臺北市○○區○○路0段00號7樓之

訴訟代理人 張智凱律師

被告 藍健誠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月1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000○○號6樓之房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣7萬元，及自民國113年4月28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3月23日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付新臺幣2萬元予原告。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔92%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1、2項得假執行。
- 七、本判決第3項於每月屆期後得假執行。

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，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

- 一、原告主張：兩造於民國112年6月20日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○路000○○號6樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期

01 間自112年6月23日起至113年6月22日止，每月租金為新臺幣
02 (下同)2萬元，並應於每月1日前繳納，被告並已交付伊押
03 租金4萬元。詎被告事後並未依約給付租金，自112年9月23
04 日起至112年11月22日止已積欠租金3萬元未償，兩造遂合意
05 於同年月22日終止系爭租約，然被告於系爭租約終止後，仍
06 繼續占用系爭房屋迄今未返還予伊，是被告顯係無權占有系
07 爭房屋，且受有相當於租金之不當得利。為此，爰依系爭租
08 約、民法第455條前段、同法第179條規定提起本件訴訟等
09 語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。(二)被
10 告應給付原告11萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
11 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自113年3月23日起
12 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬元予原告(未足1
13 個月者，按比例計算之)。

14 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
15 任何聲明或陳述。

16 三、經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭
17 租約、LINE對話紀錄截圖、存證信函暨回執、系爭房屋現場
18 及外觀照片、存摺明細影本、簡訊截圖等件為證(見本院卷
19 第9頁至第28頁、第69頁至第79頁)。而被告於相當時期受
20 合法之通知，未於言詞辯論期日到場辯論，亦未提出答辯書
21 狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3
22 項準用同條第1項規定，對原告之主張依法視同自認，自堪
23 認原告之主張為真實。

24 四、得心證之理由：

25 (一)按出租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
26 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定
27 有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
28 應返還其利益，民法第179條前段亦規定甚明。又無權占有
29 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
30 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之
31 範圍，為相當於租金之利益(最高法院97年度台上字第294

01 號判決可資參照)；而所謂相當於租金之利益，係指其本質
02 上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之
03 結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有
04 相當於租金之利益，是所有人受有相當於租金之損害，故於
05 認定占有人返還利益時得以若占有人以承租方式占有使用時
06 所應支出之租金為據，則此相當租金利益之認定，自可參酌
07 原先出租時之租金額。末按押租金之主要目的在於擔保承租
08 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
09 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力
10 (最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照)。

11 (二)查兩造間之租賃關係既於112年11月22日因兩造合意終止系
12 爭租約而消滅，則依上開規定，被告自應遷讓返還系爭房屋
13 予原告，並給付系爭租約終止前其尚積欠之租金3萬元。又
14 被告自系爭租約終止後，即無占有使用系爭房屋之正當權
15 源，其仍繼續占用系爭房屋迄今，已構成無權占有，核屬無
16 法律上原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損
17 害，則揆諸前揭說明，原告自得按系爭租約所約定之租金數
18 額，請求被告返還自112年11月23日起至113年3月22日期
19 間，所受相當於4個月租金之不當得利共8萬元(計算式：2
20 萬元/月×4月=8萬元)，並請求被告自113年3月23日起至遷
21 讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬元予原告。

22 (三)又原告訴之聲明第2項雖係請求被告給付上述積欠租金3萬
23 元，及112年11月23日起至113年3月22日之不當得利共8萬
24 元，惟查，原告既已自承其尚未返還所收取之押租金4萬元
25 予被告等語(見本院卷第81頁反面)，則依前開說明，原告
26 請求被告給付之款項，自應先由尚未返還之押租金抵充之。
27 從而，於扣除押租金4萬元後，原告所得請求被告給付之金
28 額應為7萬元(3萬元+8萬元-4萬元=7萬元)，是原告請
29 求被告應給付其7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4
30 月28日(見本院卷第38頁)起至清償日止，按週年利率5%計
31 算之遲延利息，洵屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

01 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段、同法第179
02 條規定，請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准
03 許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

04 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
05 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規
06 定，依職權宣告假執行。

07 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
09 敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
12 桃園簡易庭 法 官 高廷瑋

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
19 書記官 王帆芝