

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1975號

原告 卓旭宜

卓佳音

兼 上一人

訴訟代理人 卓儒傑

被告 誠林國際有限公司

法定代理人 王青凰

訴訟代理人 張禎庭律師（嗣具狀終止委任）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月6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00巷00號房屋之1樓及2樓騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣370,000元，及自民國113年7月4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7月1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185,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣1,217,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第2項得假執行，但被告如以新臺幣370,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第3項到期部分得假執行，但被告如以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟之原告於判決確定前，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，民事訴訟法第436條第2項適用第262條第1、2項定有明文。經

01 查，原告起訴時原併列蕭禾家為被告，嗣於民國114年2月6  
02 日本院言詞辯論期日當庭撤回對蕭禾家之訴（見本院卷第74  
03 頁背面），核原告所為係撤回訴之一部，且蕭禾家尚未為本  
04 案言詞辯論，依上開規定，應予准許。

05 二、原告主張：兩造前於107年8月24日簽立房屋租賃契約（下稱  
06 系爭租約），約定被告向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○  
07 ○路00巷00號房屋之1、2樓（下稱系爭房屋），租期自同年  
08 9月1日起至117年8月31日止，並約定前5年每月租金為新臺  
09 幣（下同）185,000元，第6年後每月租金則為195,000元，  
10 且應於每月1日前繳納，系爭租約並經公證。詎被告自113年  
11 5月起即未依約繳納租金，且被告亦違反系爭租約第4條第2  
12 項約定，私自將系爭房屋1樓轉租訴外人宇林興業有限公司  
13 （下稱宇林公司），伊遂於113年6月24日對被告寄發存證信  
14 函終止契約。系爭租約既經終止，伊自得請求被告騰空遷讓  
15 返還系爭房屋，並給付113年5、6月積欠之租金370,000元，  
16 暨自113年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付185,0  
17 00元，為此爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴  
18 訟等語，並聲明：如主文第1至3項所示。

19 三、被告則以：依系爭租約第6條第1項規定，縱伊未給付租金，  
20 原告仍須經催告未獲給付後方得終止租約，然原告未曾催告  
21 伊給付租金，自不得依此終止租約；又伊並未將系爭房屋轉  
22 租他人；縱認伊將系爭房屋轉租他人，依系爭租約第4條第2  
23 項規定，伊本可將系爭房屋轉租予伊之關係企業，原告應舉  
24 證證明伊轉租對象並非關係企業，方得終止租約等語，資為  
25 抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔  
26 保，請准宣告免為假執行。

27 四、本院之判斷：

28 (一)原告依系爭租約第6條第1項終止租約，為有理由：

29 1.按系爭租約第3條第1項約定：每月租金第1年起至第5年止為  
30 185,000元整，第6年起至第10年止為195,000元整，限於每  
31 月1日以前繳納；第6條第1項約定：乙方（即被告）拖欠租

01 金總額達2個月以上，經甲方（即原告）催告限期繳納仍不  
02 支付時，甲方得終止租約（見本院卷第7至8頁）。查被告當  
03 庭自陳其自113年5月起即未繳納租金等語（見本院卷第74頁  
04 背面），又原告於113年6月24日即寄發龜山文化郵局002390  
05 號存證信函（下稱系爭存證信函）予被告，載明：台端多次  
06 未於約定期間內支付租金，經催告仍經常遲延給付，請於函  
07 到7日內出面結清積欠之租金等語，有系爭存證信函暨回執  
08 在卷可憑（見本院卷第25至26頁），足認原告於被告積欠租  
09 金達2個月時，即已發函催告被告限期繳納。又系爭存證信  
10 函及原告民事起訴狀固未表明依系爭租約第6條第1項事由終  
11 止租約，然原告於本院114年2月6日言詞辯論期日已當庭以  
12 言詞向被告訴訟代理人以欠繳租金之事由為終止租約之意思  
13 表示，有當日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第74頁背  
14 面），是系爭租約於114年2月6日即已合法終止。被告辯稱  
15 原告未曾催告給付租金云云，與上開客觀證據不符，並無足  
16 採。

17 2.原告得依系爭租約第6條第1項之事由終止租約等情，業經認  
18 定如前，則被告有無違法轉租他人之終止租約事由，即無庸  
19 再予審究，併此敘明。

20 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由：

21 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
22 第1項前段定有明文。原告已合法終止系爭租約，被告即負  
23 有返還租賃物之義務，故原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓  
24 返還原告，為有理由。

25 (三)原告請求被告給付系爭租約終止前積欠之租金，及自系爭租  
26 約終止翌日起，按月給付相當於租金之不當得利，為有理由：  
27

28 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  
29 文。查被告自113年5月起即未繳納租金，原告自得依系爭租  
30 約請求被告給付113年5、6月之租金370,000元，及自113年7  
31 月1日起至系爭租約終止日即114年2月6日止，按月給付185,

01 000元之租金。

02 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
03 利益，民法第179條定有明文。再按無權占用他人房屋或土  
04 地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並  
05 致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得  
06 請求占用人返還該利益。又所謂相當於租金之利益，係指因  
07 其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收  
08 益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人  
09 受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，  
10 故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式  
11 占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之  
12 數額，自可參酌原先出租時之租金數額以為認定。查系爭租  
13 約已於114年2月6日終止，被告即已喪失占有系爭房屋之正  
14 當權源，其仍持續占用系爭房屋，即屬無法律上之原因而受  
15 利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得  
16 利。而上開不當得利之數額，應得參酌兩造系爭租約所約定  
17 之月租金185,000元認定之。從而，原告得依不當得利之法  
18 律關係，請求被告自114年2月7日起至騰空遷讓返還系爭房  
19 屋之日止，按月給付185,000元相當於租金之不當得利。

20 五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
21 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
24 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
25 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
26 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
27 者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條  
28 第1項前段及第203條分別定有明文。查原告請求被告給付37  
29 0,000元部分，係以支付金錢為標的，且原係屬有確定期限  
30 之債，於起訴前亦已屆期，則原告就此部分，併請求自起訴  
31 狀繕本送達被告之翌日即113年7月4日（見本院卷第16頁）

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同為有據。  
02 六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，聲明請  
03 求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。  
04 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  
05 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  
06 定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第39  
07 2條第2項規定，依聲請宣告被告供擔保免為假執行之金額。  
08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與  
09 判決結果不生影響，爰不逐一論述。  
10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
12 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

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上  
15 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  
16 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 114 年 3 月 7 日  
19 書記官 楊上毅