

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第391號

原告 程玉里

訴訟代理人 沈珮如

被告 玲瓏閣有限公司

寄臺北市○○區○○路000巷0弄0○○號  
11樓

法定代理人 巫沂嬛

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、被告應給付原告新臺幣214,806元，及自民國113年1月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔83%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。
- 二、按訴狀送達後，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，此於簡易訴訟程序亦適用之，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第436條第2項分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓予原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）214,806元，及自起訴狀繕本送達翌日日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自民國113年1月起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付11萬元予原告（見本院卷第3頁），嗣原告於訴訟中迭為聲明之變更，終則聲明如後述訴

01 之聲明所示（見本院卷第98頁反面），核原告所為係屬減縮  
02 應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准  
03 許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：兩造於110年4月15日簽訂房屋租賃契約（下稱系  
06 爭租約），約定由被告向伊承租系爭房屋，租賃期間自110  
07 年4月21日起至112年4月20日止，每月租金為22,000元，並  
08 應於每月20日前繳納，被告並已交付伊押租金44,000元。詎  
09 被告事後並未依約給付租金，自112年3月20日起至112年4月  
10 19日止已積欠租金12,000元未償，又被告於系爭租約屆期終  
11 止後，仍繼續占用系爭房屋至113年9月20日始遷離，被告此  
12 段期間無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，扣  
13 除被告已給付113年3月21日至其搬離時相當於租金之不當得  
14 利，迄今仍積欠伊110年6月至110年0月間累積電費共4,806  
15 元，及112年4月21日至113年3月20日止相當於租金之不當得  
16 利242,000元。為此，爰依租賃契約、不當得利法律關係提  
17 起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告258,806元，及  
18 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  
19 利息。

20 二、被告經合法通知，雖未於最後言詞辯論期日到場，然其分別  
21 於113年6月13日具狀、113年7月26日言詞辯論期日到庭以：  
22 伊目前仍在歇業中，預計113年9月底可以騰空返還系爭房  
23 屋，此段期間將如期履行給付租金之承諾；對原告主張之事  
24 實均無意見等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 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  
26 租約、電費繳費通知單、存證信函等件為證（見桃簡卷第7  
27 至32頁），且為被告所不爭執（見桃簡卷第84頁反面至85  
28 頁），自堪認原告之主張為真實。

29 四、得心證之理由：

30 (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  
31 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定

01 有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，  
02 應返還其利益，民法第179條前段亦規定甚明。又無權占有  
03 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀  
04 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之  
05 範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294  
06 號判決可資參照）；而所謂相當於租金之利益，係指其本質  
07 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  
08 結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有  
09 相當於租金之利益，是所有人受有相當於租金之損害，故於  
10 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  
11 所應支出之租金為據，則此相當租金利益之認定，自可參酌  
12 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  
13 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其  
14 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力  
15 （最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照）。

16 (二)查兩造間之租賃關係既係於112年4月20日屆期終止而消滅，  
17 則依前揭規定，被告自斯時起已無占有使用系爭房屋之正當  
18 權源，其自應遷讓返還系爭房屋予原告，並給付尚積欠之租  
19 金12,000元。然被告繼續占有系爭房屋迄至113年9月20日始  
20 遷離，此段期間已構成無權占有，且其自112年4月21日起至  
21 113年3月20日期間，並未支付原告其繼續占有使用系爭房屋  
22 之相當對價，核屬無法律上原因而受利益，致原告受有不能  
23 使用系爭房屋之損害，揆諸前揭說明，原告自得按系爭租約  
24 所約定之租金數額，請求被告返還上開期間，所受相當於11  
25 個月租金之不當得利共242,000元（計算式：22,000元/月×1  
26 1月=242,000元）。又被告積欠原告自110年6月至000年0月  
27 間之電費共4,806元乙節，業如前述，是原告依前揭規定請  
28 求被告返還上開金額，於法亦屬有據。

29 (三)準此，原告主張被告尚積欠租金12,000元、電費4,806元及  
30 相當於租金之不當得利242,000元，共258,806元等語，當可  
31 採信。惟原告既已自承其尚未返還所收取之押租金44,000元

01 予被告等語（見本院卷第99頁），則依前開說明，原告請求  
02 被告給付之款項，自應先由尚未返還之押租金抵充之。從  
03 而，於扣除押租金44,000元後，原告所得請求被告給付之金  
04 額應為214,806元（258,806元－44,000元＝214,806元），  
05 是原告請求被告應給付214,806元，及自起訴狀繕本送達翌  
06 日即113年1月25日（見本院卷46頁）起至清償日止，按週年  
07 利率5%計算之遲延利息，洵屬有據，逾此部分之請求，則屬  
08 無據。

09 五、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利法律關係請求被告給  
10 付如主文第1項所示金額，為有理由，應予准許；逾此範圍  
11 之請求，則無理由，應予駁回。

12 六、本件原告勝訴部分依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序  
13 所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，  
14 依職權宣告假執行。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
16 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
17 敘明。

18 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

20 桃園簡易庭 法 官 高廷瑋

21 以上為正本係照原本作成。

22 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  
23 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  
24 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

27 書記官 王帆芝