臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第1250號

原　　告　九益股份有限公司
法定代理人　許光純
訴訟代理人　沈朝標律師
複　代理人　楊仲強律師
被　　告　三瑞精密股份有限公司
法定代理人　吳永裕

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年5 月29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○段○○○號房屋內，如附圖所示編號八三一（2）、面積一九○點一九平方公尺區域騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣玖拾柒萬伍仟肆佰捌拾肆元，及自民國一○八年八月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一○八年八月一日起至遷讓交付第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。原告原起訴聲明第一項為：被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 號房屋內如起訴狀附圖所示面積約54.45 坪（詳細位置及面積俟測量後更正）騰空後交還原告。嗣於本院審理中待現場測量後更正聲明為：被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○ 段○○○ 號房屋內如附圖所示編號831(2) 、

面積190.19平方公尺（下稱系爭房屋）騰空後交還原告。經核屬事實上陳述之更正，與上開規定相符，應予准許。

二、被告經合法送達，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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告前於民國105 年11月間將門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 號房屋內部分庫房（下稱系爭房屋）出租予被告，供被告公司置放貨品及雜物之用，兩造口頭約定自105 年11月1 日起每月租金新臺幣（下同）30,000元，然被告於105 年10月底將貨品及雜物搬入上開位置之系爭房屋後，不但拒絕簽訂租賃契約書面，且租金亦未付分文，自105 年11月1 日迄至108 年6 月30日，共積欠32個月租金計960,000 元，原告曾於107 年12月24日寄發中壢大崙郵局第91號存證信函，限期催告被告支付租金，並將所有物移除，惟遭置之不理，嗣於108 年7 月15日委請律師寄發中壢環北郵局第460 號存證信終止租約，該存證信函於108 年7 月16日送達被告，兩造租約於108 年7 月31日終止。是兩造租賃契約既經原告終止，被告即有返還系爭房屋之義務，且被告自105 年11月1 日迄至108 年7 月31日間均未支付租金，已積欠33個月租金，亦應給付積欠之租金計990,000 元；再系爭租約租期屆滿後，被告即應遷讓交還系爭房屋，被告迄今拒不遷讓返還系爭房屋，妨害原告之使用收益，並享有相當於租金之不當得利即每月30,000元之利益，為此，爰依民法第439 條、第445 條前段、第767 條第1 項、第179 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○ 段○○○ 號房屋內如附圖所示編號831（2）、面積190.19平方公尺（下稱系爭房屋）騰空後交還原告。（二）被告應給付原告900,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日即起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應自108 年8 月1 日起至遷讓交付系爭房屋之日止，按月給付原

告30,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張被告之貨品自105 年10月底放置於系爭房屋至今，原告於107 年12月24日寄發中壢大崙郵局第91號存證信函，限期催告被告支付租金，並將所有物移除，嗣於108 年7 月15日委請律師寄發中壢環北郵局第460 號存證信函終止租約等情，業據其提出現場照片、中壢大崙郵局第91號存證信函暨回執、中壢環北郵局第460 號存證信函暨回執各1 份附卷可參（見本院卷第8 至14-1頁），復於108 年12月24日會同桃園市中壢地政事務所地政人員至現場履勘無訛，製有土地複丈成果圖1 份在卷可查（見本院卷第64、65頁），又被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀為爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項前段準用同條第1 項前段之規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真。

四、本院之判斷：

（一）兩造成立租賃關係：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；次按不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，為民法第153 條、第422 條所規定。

2.原告主張兩造間就系爭房屋業已成立租賃關係，口頭約定105 年11月1 日起租金為30,000元，惟未簽立書面契約等語。查，本院依原告聲請傳喚證人即被告公司原監察人邱志宏、原告公司總務董超杰到庭作證，證人邱志宏在審理中具結證稱其曾擔任過被告公司監察人，…，最早一批把被告公司之物品放到系爭房屋，是其詢問原告公司董事長

許光純，許光純當時答應說可以放在某個區塊，其轉告被告公司法定代理人吳永裕把物品搬過去，…當時其有問許董事長要算租金給他，最前面其在接觸的過程中最初幾個月也沒有要算租金的意思，…3、4個月之後，又搬了比第一批多2至3倍的東西到原告公司倉庫，佔了滿大空間，…原告公司法定代理人才跟其說一個月租金30,000元，其有把這件事轉告被告公司法定代理人。第二次東西搬過去大概已經有半年到一年的時間，我有請原告公司法定代理人租金少收一點，他說如果把之前的（即第二次物品搬過去以後開始算租金）也許是6或8個月租金都付清，就可以減為15,000元，其有轉告被告公司法定代理人若要降租金有條件，要做書面上約定，後來被告公司法定代理人沒出面，也沒接電話等語（見本院卷第78、79頁）；復證人董超杰在本院審理中具結證稱被告公司的監察人邱志宏直接到原告公司找董事長和其來看倉庫，兩造談論用租賃方式借放被告公司貨物在原告公司，…在105年5、6月時被告就放置第一批貨到原告倉庫，再過1-2個月後，被告再放置後續的貨品被告貨物到105年9月才全部進來，渠等才知道全部占用空間有多少。兩造確定租賃面積後，其就依照公司董事長指示完成報價，傳送給被告公司，第一次董事長有跟被告公司說要酌收租金，不會高於市價，被告公司有同意，…報價是每月30,000元，…當時提到租期自105年11月1日開始計算等語（見本院卷第90至92頁），互核前揭證人證詞，可知邱志宏任職被告公司監察人期間，曾代表被告向原告洽談系爭房屋租賃事宜，被告公司將所有物品分批放入系爭房屋內，後原告公司之總務董超杰向被告報價系爭房屋每月租金30,000元一節。

3.復觀諸董超杰提出之原告公司報價單記載內容，其上記載「客戶名稱：三瑞精密股份有限公司」、「報價日期105.12.06」、「系爭房屋地坪為54.45、單價500元、清潔費3,000元、小計為30,000元，擔保金訂為2個月租金即60

,000元」等情，有報價單1份在卷可佐（見本院卷第93頁），亦可證原告公司確實有向被告提出每月租金為30,000元，兩造間成立租賃關係。又上開報價單所載報價日期為105年12月6日乙情，經本院進一步詢問董超杰為何報價單之報價日期為105年12月6日？董超杰證稱該日為傳真日期，被告公司自105年9月就把貨物搬進來，但是那時沒算租金，105年11月1日正式開始計算租金等語（見本院卷第91頁），互核邱志宏上開所述被告公司曾陸續搬進數批貨物至系爭房屋，第一、二批貨物相隔3、4個月，原告公司曾要求每月租金30,000元等語，大致相符，衡情上開證人之證詞應屬實在，原告主張兩造間成立租賃關係，租期自105年11月1日開始，系爭房屋每月租金為30,000元等情，應屬可採。

（二）請求遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定；租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條、第450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

2.經查，兩造間成立租賃關係，然未約定租賃期間，應屬不定期租賃契約。而原告主張被告自105年11月起即未給付租金，迄至108年7月31日止，被告積欠租金已達33個月，依上開規定，被告遲付租金總額達2個月以上，經原告定相當期限仍不支付租金，得向被告終止租賃契約。原告於107年12月24日以存證信函催告被告給付積欠租金，惟

被告收受該存證信函後迄未給付，原告復於108年7月15日以存證信函終止兩造間租賃契約，被告於108年7月16日收受前揭存證信函，有中壢大崙郵局第91號存證信函暨回執、中壢環北郵局第460號存證信函暨回執各1份附卷為證（見本院卷第10至14-1頁），是認兩造間之租賃契約已於108年7月16日合法終止。準此，兩造間之不定期租賃契約既已合法終止，被告繼續占用系爭房屋即屬無權占有，是原告依系爭租約請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

（三）請求給付積欠租金990,000元部分：

按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5％，亦為民法第229條第2項、第233條第1項、第203條明定。查，系爭租約於108年7月16日終止，業如前述，則被告自105年11月1日至108年7月16日，共積欠32個月又16日之租金即975,484元（計算式：30,000x32+30,000x16/31=975,484元），且被告未繳付擔保金，故無擔保金得扣抵積欠之租金。又本件自起訴狀繕本於108年8月15日送達被告，有本院送達證書1份足稽（見本案卷第34頁），從而，原告請求被告給付975,484元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年8月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，可以准許，逾此範圍之

請求，則無理由。

（四）請求給付相當於租金之不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查被告於原告在108年7月16日合法終止系爭租約後，仍無權占有系爭房屋迄今，已如前述，此舉並致原告受有相當租金之損害，則原告依不當得利之法律關係，主張依系爭租約所約定之租金數額計算，請求被告返還其自108年8月1日起，至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月所受相當租金之不當得利30,000元，要屬有據，亦應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第439條規定、第445條前段、第767條第1項、第179條規定，請求如主文第1、2、3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

中壢簡易庭　　法　官　張得莉

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　張芝寧