臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第395號

原　　告　葉穎榛
訴訟代理人　張立業律師
　　林孝璋律師
被　　告　聖高地室內裝修設計有限公司
法定代理人　趙鑫宏

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108 年5 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）1,050,000 元，及自民國108 年5 月3 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應自民國108 年4 月1 日起至被告返還門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號地下1 樓及1 、2 、3 樓、頂樓房屋及桃園市○○區○○路○○○ 號地下1 樓及1 、2 、3 、頂樓房屋之日止，按月給付原告150,000 元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用14,365元，其中11,173元由被告負擔，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行。

六、本判決第二項就到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且未提出任何無法到場之正當事由，經核無民事訴訟法第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、實體事項：

一、原告主張：被告前向原告承租原告所有門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號地下1 樓及1 、2 、3 樓、頂樓房屋暨門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號地下1 樓及1 、2 、3 、頂樓房屋（以下合稱系爭房屋），約定租賃期間自民國105 年12月1 日至117 年11月30日，租金每月150,000 元，押租金

300,000 元（下稱系爭租約）。詎被告自107 年7 月間即未依約給付租金，原告遂於107 年8 月15日寄發存證信函催告被告給付107 年7 、8 月之租金，然被告仍置之不理，甚者亦未給付107 年9 、10月之租金。原告復於107 年10月1 日以存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，被告並於107 年10月2 日收受該存證信函，是系爭租約已於同日終止，被告應返還系爭房屋，嗣經原告對被告提起遷讓房屋之訴，並經本院107 年度訴字第3113號判決命被告應將系爭房屋騰空返還予原告。而被告自107 年7 月至同年10月2 日期間共積欠租金310,000 元；另被告於系爭租約終止後，未即時搬離而享有相當於租金之不當得利即每月150,000 元之利益，是上開積欠租金加計計算至108 年3 月31日止已到期之不當得利，共計1,350,000 元。爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告1,350,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。㈡被告應自108 年4 月1 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告150,000 元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，為任何聲明或陳述。

三、原告主張其將系爭房屋出租予被告，租賃期間自105 年12月1 日起至117 年11月30日止，約定每月租金150,000 元。被告自107 年7 月起即拒絕給付租金，經原告寄發存證信函催告被告給付租金未果，原告另於107 年10月1 日以存證信函為終止系爭租約之意思表示，被告則於同年月2 日收受該存證信函，系爭租約於同日終止；兩造所涉遷讓房屋之訴，業經本院107 年度訴字第3113號判決命被告返還系爭房屋在案等情，業據其提出與所述相符之本院107 年度訴字第3113號判決影本1 份為證（見本院卷第6 頁至第7 頁），復經本院調閱上開遷讓房屋事件卷宗核閱無訛，而被告經本院合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供

本院斟酌，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項之規定，應視同自認。是原告上開主張事實，堪信為真實。

四、原告復主張被告應給付積欠租金及使用系爭房屋之不當得利共計1,350,000 元，及自108 年4 月1 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告150,000 元乙情，經查：

㈠按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照）。依系爭租約第4 條約定：「1.每月租金150,000 元。2.租金於每月5 日預付1 次。以電匯方式匯入甲方（即原告）提之銀行帳戶。3.押金300,000 元整。」（見本院107 年度壢司簡調字第1187號卷，第13頁），是被告應於每月5 日前繳納租金150,000 元，惟被告自107 年7 月起未依約繳納租金，而系爭租約已於107 年10月2 日經原告合法終止，業如前所認定，是被告自107 年7 月至系爭租約終止日即同年10月2 日，應繳納之租金為460,000 元【計算式：150,000 元x（ 3 ＋2/30）＝460,000 元】，又依上開最高法院87年度台上字第1631號判決意旨，押租金300,000 應予抵充，是原告請求被告給付積欠租金160,000 元之範圍內（計算式：460,000 元－300,000 ＝160,000 元），為有理由，應予准許。

㈡次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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179 條定有明文；又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 號判決參照）。經查，系爭租約已於107 年10月2 日終止，已如上述，被告既未於系爭租約終止時即返還系爭房屋，則被告於翌日起即屬無權占有

系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。參以系爭房屋每月租金為150,000 元，已如前述，應認此數額為被告使用系爭房屋每月所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告自107 年10月3 日起至108 年3 月31日止之已到期之相當於租金之不當得利共89萬【計算式：150,000 元x（ 5 ＋28/30 ）＝890,000 ，元以下四捨五入】，及自108 年4 月1 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告150,000 元之相當於租金之不當得利，均屬有據，應予准許。

五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第1 、2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。經查，就原告請求已到期相當於租金之不當得利部分，屬給付無確定期限者，另就原告請求積欠租金部分，被告應於每月約定日前給付予原告約定租金，屬於給付有確定期限者，惟原告均僅請求以起訴狀繕本送達翌日起算遲延利息（見本院卷第4 頁），顯係自行限縮請求範圍，本院自受其拘束。又本件起訴狀繕本係於108 年4 月22日寄存送達被告法定代理人，有本院送達證書1 紙附卷可稽（見本院卷第11頁），於同年0 月0 日生合法送達之效力，則原告請求被告給付上開欠繳之租金160,000 元，及計算至108 年3 月31日止已到期之不當得利890,000 元，共計1,050,000 元（計算式：160,000 元＋890,000 元＝1,050,000 元），自起訴狀繕本送達翌日即108 年5 月3 日

起，按年息5％計算之遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付1,050,000元，及自108年5月3日起至清償日止，按年息5％計算之利息，暨自108年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利150,000元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。雖原告亦陳明願供擔保請求准為假執行之宣告，應僅有促請法院注意之性質，無庸另為准駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

中壢簡易庭　　法　官　陳幽蘭

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　　108　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　龍明珠