

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壩簡字第690號

原告 晟瑋機械有限公司

法定代理人 陳月惠

被告 和亞黃機械股份有限公司

法定代理人 黃俊銘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年8月17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○○○巷○○弄○號1樓
房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）292萬元，及自民國109年
6月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自109年7月1日起至返還第1項房屋之日止，按月
給付原告14萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用45,649元由被告負擔。

六、本判決第2、3項得假執行。但如被告以292萬元為原告預
供擔保，得免為本判決第1項假執行。如被告按月以14萬元
為原告預供擔保，得免為本判決第2項假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「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。」本件原告原起訴聲明為：「

（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○巷○○弄○
號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。（二）被
告應給付原告341萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自租約終止
翌日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告14萬元。（
四）願供擔保請准宣告假執行。」嗣原告於109年8月17日

言詞辯論期日，當庭將訴之聲明第2項縮減為：「被告應給付原告306萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第76頁）核原告所為係縮減應受判決事項之聲明，自應准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張

原告為系爭房屋之所有人，被告前向原告承租系爭房屋，租賃期間自104年4月25日起至109年6月30日止，每月租金14萬元，押金28萬元（下稱系爭租約）。詎被告自106年4月起即未依約繳清全額租金，迄至原告起訴前，共積欠租金306萬元。而兩造間系爭租約於109年6月30日終止後，被告即應遷讓交還系爭房屋，被告迄今拒不遷讓交還系爭房屋，妨害原告之使用收益，自應賠償原告按每月租金額計算之損害金，至被告遷讓返還系爭房屋之日止。爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上述縮減後訴之聲明。

二、被告未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張之事實，除被告積欠之租金數額外，業據其提出與所述相符之房屋租賃契約書、系爭土地及房屋第一類謄本、存摺影本、與被告法定代理人之簡訊截圖為證（見本院卷第4至26頁、53至59、62至64、67至71頁），而被告經合法送達通知，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項視同自認，堪認原告之主張為真實。

四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋；並請求被告給付原告積欠之租金306萬元，及自本件租約終止日之翌日起至騰空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14萬元等情，是本件爭點厥為：（一）原告請求被

01 告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？（二）原告請求被告
02 給付積欠租金306萬元，有無理由？（三）原告請求被告自
03 系爭租約終止日之翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月
04 給付相當於租金之不當得利14萬元，有無理由？

05 （一）原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

06 按民法第450條第1規定：「租賃定有期限者，其租賃關
07 係，於期限屆滿時消滅。」第455條第1項前段規定：「
08 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」查兩造租賃
09 契約係自104年4月25日起至109年6月24日止，已如前
10 述，被告雖於系爭租約終止後之109年7月1日再給付原
11 告20萬元，有存摺影本在卷可參（見本院卷第70頁）。然
12 此金額與兩造約定每月租金14萬元不符，且被告前已積欠
13 原告租金（詳如下述），是此部分金額尚難逕行認定為給
14 付109年7月之租金，應認系爭租約並未轉變為不定期租
15 賃契約。而迄至本院言詞辯論終結之109年8月17日前，
16 系爭租約已屆滿而消滅，被告繼續占用系爭房屋即屬無權
17 占有，是原告依上揭規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋
18 ，洵屬有據，應予准許。

19 （二）原告請求被告給付積欠租金306萬元，有無理由？

20 1.按民法第421條第1項規定：「稱租賃者，謂當事人約定
21 ，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」
22 同法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租
23 金」又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃
24 債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他
25 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力
26 （最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

27 2.查原告提出與被告簽訂之房屋租賃契約共2份，第1份記
28 載租金為14萬元（見本院卷第4頁）；第2份記載租金為
29 8萬元（見本院卷第7頁）。然依原告與被告法定代理人
30 之簡訊截圖所示，原告多次對被告法定代理人表示租金為
31 14萬元，被告法定代理人亦未否認（見本院卷第57至59頁

01)，可認系爭租約實際租金應為14萬元。惟被告自106年
02 4月起即未依約給付全額租金（給付情形如附表所示），
03 有原告提出之存摺影本在卷可參，（見本院卷第62至64、
04 67至70頁）。而自106年4月起至109年6月30日止，共
05 39個月，被告應給付原告租金546萬元【計算式： 14×39
06 $= 546$ 】。而依上開存摺影本所示，被告僅給付原告206
07 萬元，加記被告於109年7月1日給付之20萬元，共計22
08 6萬元。並依上開說明扣除被告已給付之押租金28萬元，
09 尚餘292萬元【計算式： $546 - (206 + 20) - 28 = 292$
10 $】$ ，是原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請求
11 ，應屬無據。

12 （三）原告請求被告自系爭租約終止日之翌日起至騰空返還系爭
13 房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利14萬元，有
14 無理由？

15 1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
16 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
17 已不存在者，亦同。」又無權占有他人之土地，可能獲得
18 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他
19 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
20 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。

21 2.經查，系爭租約已於109年6月30日終止，已如上述。被
22 告既未於系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告於翌日起
23 即屬無權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，
24 致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求
25 被告給付相當於租金之不當得利。參以系爭房屋每月租金
26 為14萬元，業如前述，應認此數額為被告使用系爭房屋每
27 月所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損
28 害。是原告請求被告自系爭租約終止翌日，即109年7月
29 1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於
30 租金之不當得利14萬元予原告，洵屬有據，應予准許。

31 五、末按民法第233條第1項規定：「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。」同法第203條規定：「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。」查本件給付租金債務，其給付雖有確定期限，然迄至本院言詞辯論終結前均已屆期，已如前述，則原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，應屬有據。本件起訴狀繕本係於109年6月16日送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第39頁），是被告應於109年6月17日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、給付原告積欠租金292萬元，及自109年6月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、暨請求被告自109年6月30日起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14萬元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係屬依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依職權宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至本件原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、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5項所示。

中 華 民 國 109 年 9 月 4 日
中壢簡易庭 法 官 周仕弘

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日

04 書記官 巫嘉芸