臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第999號

原　　告　朱桂枝
被　　告　正和公關顧問股份有限公司
法定代理人　李常國
被　　告　賴嘉銘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告賴嘉銘應將桃園市○○區○○路○段000 號10樓之2 房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告賴嘉銘應給付原告新臺幣（下同）220,635元。

三、被告賴嘉銘應自民國109 年5 月1 日起至返還第1 項房屋之日止，按月給付原告17,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用8,150 元由被告賴嘉銘負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告賴嘉銘以757,300元為原告預供擔保，得免為本判決第1 項假執行；如被告賴嘉銘以219,978 元為原告預供擔保，得免為本判決第2 項假執行；如被告賴嘉銘按月以17,000元為原告預供擔保，得免為本判決第3 項假執行。

七、原告其於假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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。」本件原告起訴時訴之聲明為：「一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000 號10樓之2 房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。二、被告應給付原告826,753 元。三、被告應自109 年5 月1 日起至返還第1 項房屋之日止，按月給付原告26,666元。四、被告應賠償系張房屋損壞並恢復原有隔間。五、願供擔保，請

准宣告假執行。」嗣原告於本院訊問期日就聲明第4項捨棄（見本院卷第55頁反面第26行），應認係減縮應受判決事項，則揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）原告為系爭房屋所有權人。訴外人蔡萬賜則為門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號10樓、10樓之1號房屋之所有權人，原告及訴外人蔡萬賜前將上開房屋，共同出租予被告賴嘉銘及被告正和公關顧問股份有限公司（下稱被告正和公司），雙方並簽訂房屋租賃契約，約定租賃期間為104年5月1日起至109年4月30日止，每月租金如附表一所示，被告應於每月30日前將系爭租約每月租金1/3給付予原告，2/3給付予訴外人蔡萬賜，管理費並應由被告負擔（下稱系爭租約）。

（二）詎被告自系爭租約簽立時起即未足額支付租金，且未給付管理費，迄至109年3月止，共積欠原告租金607,710元、管理費191,829元，及自各筆租金、管理費到期日起至109年3月止之租金利息15,061元、管理費利息12,153元。又系爭租約已於109年4月30日屆滿而終止，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26,666元計算之損害。爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明如上開縮減後訴之聲明。

二、被告答辯

（一）被告正和公司答辯

系爭房屋由被告賴嘉銘承租使用，被告正和公司則租用門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號10樓、10樓之1房屋等語，並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告賴嘉銘答辯

其先前已與原告協議每月租金為17,000元，原告提告後便陳稱不再續租給被告賴嘉銘，且原告也沒有再找被告公司

，故其僅繳納租金至109 年3 月，其僅有繳納租金，未曾繳納管理費等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告為系爭房屋所有權人，曾與被告賴嘉銘簽訂系爭租約，約定租賃期間為104 年5 月1 日起至109 年4 月30日止，簽約時系爭租約記載之每月租金如附表一所示，應於每月30日前繳納，承租人應將系爭租約每月租金1/3 給付予原告，管理費亦應由承租人負擔。且原告曾為系爭房屋繳納管理費共191, 829元等事實，業據原告提出系爭租約及建物所有權狀為證（見本院卷第7 至9 、13頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋、給付租金及管理費826,753 元，及自109 年5 月1 日起按月給付原告26,666元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）被告正和公司是否為系爭房屋之承租人？（二）原告請求被告賴嘉銘騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？（三）系爭租約約定之租金為何？（四）原告得向被告賴嘉銘請求之租金及管理費金額若干？（五）原告得向被告賴嘉銘請求之租金及管理費利息若干？（六）原告請求被告賴嘉銘自109 年5 月1 日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利26,666元，有無理由？

（一）被告正和公司是否為系爭房屋之承租人？

1.按民事訴訟法第277 條本文規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100 年度台上字第415 號判決意旨參照）。

2.原告固主張被告正和公司為系爭房屋之承租人等語。然查系爭租約所示，承租人僅記載被告賴嘉銘，而無被告正和公司（見本院卷第7 頁），是原告此部分主張已難逕採。

且依現場照片所示，系爭房屋係在照片左側，而被告正和公司之辦公室所在之10樓之1房屋則在照片右側（見本院卷第85頁），原告亦於言詞辯論期日所不爭執（見本院卷第64頁反面第1行），上開二房屋在位置上已有區隔，且被告正和公司亦於現場貼出標示表明辦公室係在10樓之1房屋，可認被告正和公司並未使用系爭房屋，是難認被告正和公司為系爭房屋之承租人。原告又未提出其他證據供本院審酌，則原告主張被告正和公司為系爭房屋之承租人，並向其請求返還系爭房屋、給付租金、管理費及不當得利，均屬無據。

（二）原告請求被告賴嘉銘騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

按民法第450條第1規定：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」第455條第1項前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」查系爭租約租賃期間係自104年5月1日起至109年4月30日，已如前述，迄至原告起訴時之109年6月2日（見本院卷第3頁），租賃期限業已屆滿而消滅，且被告賴嘉銘亦自陳其自109年3月後即未再繳納房租（見本院卷第63頁第9至17行），是系爭租約亦未以不定期租賃繼續，則被告賴嘉銘繼續占用系爭房屋即屬無權占有，是原告依上揭規定請求被告賴嘉銘騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

（三）系爭租約約定之租金為何？

原告主張兩造約定之租金如附表一所示，並提出系爭租約為其證據（見本院卷第9頁）。然查被告提出之原告簽收紀錄所示，自系爭租約簽訂起，被告賴嘉銘均僅給付17,000元予原告，且原告均未記載尚有欠款未清償，僅單純在收款金額後方簽名（見本院卷第67、79、80頁反面、91頁），原告又未提出其他證據證明其有向被告賴嘉銘請求租金之差額，是可認原告與被告賴嘉銘已就系爭房屋之租金，合意變更為17,000元。

（四）原告得向被告賴嘉銘請求之租金及管理費金額若干？

1.租金部分

⑴按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付租金。」又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。

⑵查原告與被告賴嘉銘約定租金每個月17,000元，已如前述，而依原告所提出之計算書所示，被告賴嘉銘於104年5月1日至107年4月30日，已給付原告612,000元（見本院卷第10頁），與每月租金17,000元，給付3年之金額相符【計算式：17,000×36＝612,000】，可認被告賴嘉銘於107年4月30日以前並未積欠原告租金。

⑶又原告自陳其提出之代收票據紀錄表中17,000元、14,500元部分均是被告繳納的等語（見本院卷第64頁反面第30、31行）。查上開代收票據紀錄表，可見107年5月至109年4月間，票面金額17,000元之票據共有9張，可認均為被告賴嘉銘給付之租金（見本院卷第135、136頁及附表二）。又上開代收票據紀錄表中，另有到期日為107年12月31日、支票號碼0000000號、票面金額34,000元之支票（下稱系爭支票），系爭票票面金額為17,000元之2倍，且與107年10月31日之支票號碼為連號，可認系爭支票所示之34,000元，亦屬被告賴嘉銘所支付之租金。再依被告提出之簽收紀錄與上述代收票據紀錄表計算，107年5月1日至109年4月30日間，被告賴嘉銘共支付原告333,000元（見本院卷第67、81、135、136頁及附表二）。而自附表二編號20至22可知，被告賴嘉銘於108年12月共繳納34,000元，於108年12月31日繳納之17,000元，屬溢繳之金額，故應先行抵充108年12月31日前所生之利息657元（利息計算詳如後述），是被告賴嘉銘給付之333,000元扣除上開657

元後，即為332,343 元。而被告賴嘉銘於此段時間內應給付原告之租金共計408,000 元【計算式：17,000× 2 × 12＝408,000 】，是扣除上開已給付之332,343 元，被告賴嘉銘尚應給付原告75,657元。

⑷再查系爭租約約定押金為5 萬元，有系爭租約在卷可參（見本院卷第9 頁），然兩造既約定租金中之1/3 交付原告，則可認押金部分，亦應僅有1/3 即16,667元為被告賴嘉銘承租系爭房屋之押金，是上開75,657元扣除16,667元後，原告得向被告請求之租金即為58,990 元。

2.管理費部分

系爭租約約定管理費應由承租人即被告賴嘉銘繳納，且原告為被告繳納系爭房屋管理費191,829 元，已如前述。然依原告所提出之計算書所示，上述191,829 元中，尚有103 年5 月起至104 年4 月之管理費30,323元【計算式：17,325＋9,816 ＋3,182 ＝30,323】（見本院卷第10頁），此部分非在系爭租約期間內所生，故原告此部分請求，自屬無據，則原告得向被告賴嘉銘請求之管理費，即為161,506 元【計算式：191,829 －30,323＝161,506 】

3.綜上所述，原告得向被告賴嘉銘請求之租金及管理費即為220,496 元【計算式：58,990＋161,506 ＝220,496 】。

（五）原告得向被告賴嘉銘請求之租金及管理費利息若干？

1.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 。」同法第323 條規定：「清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本；其依前二條之規定抵充債務者亦同。」查本件兩造未約定遲延利息之利率，依上開規定，原告得請求週年利率5 %計算之利息；惟依原告提出之計算書所示，原告僅請求按週年利率2 %計算之利息（見本院卷第10頁），未逾上開範圍，自應准許。

2.租金部分

又依附表三所示，被告賴嘉銘欠繳之租金期數共為：108年1月欠繳17,000元、108年4月欠繳17,000元、108年7月欠繳10,000元、108年10月欠繳7,000元、108年11月欠繳7,000元，109年2月欠繳10,000元、109年3月欠繳7,000元、109年4月欠繳17,000元。因原告僅請求至109年3月之利息，故被告賴嘉銘於109年4月欠繳17,000元部分，不再計算利息。而被告賴嘉銘並曾於108年12月31日額外給付17,000元，是108年1、4、7、10、11月欠繳之金額及利息應先行抵充，抵充後之餘額再按週年利率2％計算至109年3月31日，即如附表三所示之225元。

3.管理費部分

按民事訴訟法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」原告請求管理費部分，其給付並無確定期限，而原告請求計算至109年3月之利息，然本件原告係於109年6月2日始提出本件訴訟，有起訴狀上收文章在卷可參（見本院卷第3頁），可認原告催告之日較其主張計算遲延利息之日更晚，是原告自不得請求被告賴嘉銘給付此部分之遲延利息。

4.綜上所述，原告得向被告賴嘉銘請求之遲延利息共計139元，原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

（六）原告請求被告賴嘉銘自109年5月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利26,666元，有無理由？

1.按民法第179條規定：「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。」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）。

2.經查，系爭租約已於109 年4 月30日終止，已如上述。被告賴嘉銘既未於系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告賴嘉銘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，原告自得請求被告賴嘉銘給付相當於租金之不當得利。參以系爭房屋每月租金為17,000元，業如前述，應認此數額為被告賴嘉銘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，是原告請求被告賴嘉銘自109 年5 月1 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利17,000元予原告，為有理由；逾此部分之請求則屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告賴嘉銘騰空遷讓返還系爭房屋，並給付原告租金、管理費及其利息共220,635 元【計算式：220,496 ＋139 ＝220,635 】，及自109 年5 月1 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17,000元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、本件係依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告賴嘉銘敗訴之判決，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賴嘉銘為原告預供擔保，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。

七、本件事證已臻明確，兩造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。

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5 項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　13　　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　　11　　月　　13　　日

書記官　巫嘉芸

附表一

租賃期間	每月租金	原告應得租金
自104 年5 月1 日起至105 年4 月30日止	55,000元	18,333元
自105 年5 月1 日起至106 年4 月30日止	60,000元	20,000元
自106 年5 月1 日起至107 年4 月30日止	70,000元	23,333元
自107 年5 月1 日起至108 年4 月30日止	80,000元	26,666元
自108 年5 月1 日起至109 年4 月30日止	80,000元	26,666元