

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第827號

原告 賴創琳
訴訟代理人 陳夏毅律師
賴雪香

被告 王欸
黃榮鋼

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○○○號房屋騰空
遷讓返還予原告。

被告王欸應給付原告新臺幣壹拾陸萬元，及自民國一百零八年七
月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零八年七月十日起，至騰空遷讓返還上開房屋
予原告之日止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更
或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追
加，民事訴訟法第436條第2項準用第255條第1項但書第
2款、第2項定有明文。查本件原告起訴時，原係聲明請求
：被告應將坐落桃園市○○區○○○路○○○○○號之房屋（下
稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；被告應給付原告新臺幣
（下同）64,664元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息；被告應自本件租約終止
之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告12
9,328元；願供擔保，請准宣告假執行等語（參見本院卷第
3頁）。嗣原告查得除被告王欸外，尚有被告黃榮鋼居住於
系爭房屋，乃於本院審理中具狀追加黃榮鋼為被告，並依後

01 述房屋租賃契約所約定之租金數額，變更請求金額如後揭原
02 告訴之聲明所示（參見本院卷第44頁），經核其請求之基礎
03 事實同一，且被告就此亦均無異議而為本案之言詞辯論，參
04 諸前開規定，要無不符，應予准許。

05 二、原告起訴主張：原告前將系爭房屋出租予被告王歛，約定租
06 期自民國107年9月10日起至108年9月10日止，每月租金
07 為32,000元，被告王歛應於每月10日前給付原告租金，被告
08 王歛另已繳交64,000元之押租金予原告，渠等並簽立房屋租
09 賃契約書（下稱系爭租約）為憑。詎被告王歛自107年10月
10 起即未正常給付租金，僅於107年11月、12月繳納租金，惟
11 自108年1月起即未再繳納任何租金迄今，而因被告王歛於
12 107年12月所繳納之租金應先抵充其前於107年10月所積欠
13 之租金，則自107年12月起至108年2月止，扣除押租金後
14 ，被告王歛已欠繳租金達2個月以上，原告乃於108年2月
15 20日寄發存證信函予被告王歛（嗣於同年月21日送達被告王
16 歛），催告被告王歛於函到5日內繳納租金，否則將自108
17 年3月9日起終止系爭租約，惟被告王歛逾期仍未繳納，應
18 認系爭租約已於107年3月9日經原告合法終止，是原告與
19 被告王歛間就系爭房屋之租賃關係既已消滅，被告王歛自應
20 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；另被告黃榮鋼與被告王歛
21 同住系爭房屋，然無居住或占有系爭房屋之合法權限，依民
22 法第767條之規定，原告亦得併請求被告黃榮鋼遷讓返還系
23 爭房屋。又被告王歛積欠原告自107年12月10日起至108年
24 3月9日止之租金，並於系爭租約消滅後與被告黃榮鋼無權
25 占有使用系爭房屋，均無法律上之原因而受有相當租金之利
26 益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損害，故原告自得請
27 求被告王歛給付107年12月10日起至108年3月9日止之租
28 金，及自108年3月10日起至108年7月9日止相當租金之
29 不當得利，而於扣除2個月押租金後，其數額計為16萬元（
30 計算式：32,000×7－64,000＝160,000）。再原告亦得請
31 求被告王歛、黃榮鋼共同自107年7月10日起，至騰空遷讓

01 返還系爭房屋予原告之日止，按月給付以32,000元計算相當
02 租金之不當得利。為此，爰依民法第455條、第767條、第
03 179條等規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1、
04 2、3項所示。

05 三、被告部分：

06 (一)被告王欵則以：因系爭租約之租期尚未屆至，且系爭房屋漏
07 水，伊通知原告修繕而未獲處理，故伊不願意繳納房租，並
08 希望原告給予2個月搬遷時間等語置辯。

09 (二)被告黃榮鋼則以：伊僅係偶爾居住在系爭房屋，並同意遷出
10 系爭房屋，惟系爭房屋係被告王欵所承租而與伊無涉，原告
11 不應向伊請求租金等語置辯。

12 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

13 四、本院之判斷：

14 (一)本件原告主張被告王欵向其承租系爭房屋，約定租期為107
15 年9月10日起至108年9月10日止，每月租金為32,000元，
16 被告王欵應於每月10日前給付原告租金，被告王欵另已繳交
17 64,000元押租金予原告，渠等並簽立系爭租約為憑等情，業
18 據原告提出與其所述相符之房屋稅籍證明書、系爭租約等件
19 在卷為證（參見本院卷第47至51頁），且為被告於本院審理
20 中所未予爭執，應堪信為真實。

21 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
22 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
23 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
24 租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開
25 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
26 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第
27 1項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查：

28 1.原告主張被告王欵自107年10月起即未正常給付租金，僅
29 於107年11月、12月繳納租金，惟自108年1月起即未再
30 繳納任何租金迄今，則自107年12月起至108年2月止（
31 按被告王欵於107年12月繳納之租金，已用以抵充其於10

01 7年10月積欠之租金），扣除押租金後，被告王欸已欠繳
02 租金達2個月以上，原告乃於108年2月20日寄發存證信
03 函予被告王欸，催告被告王欸於函到5日內繳納租金，否
04 則將自108年3月9日起終止系爭租約，而該存證信函於
05 同年2月21日已送達被告王欸收受，惟被告王欸逾期仍未
06 繳納等情，業據原告提出與其所述相符之郵局存證信函、
07 收件回執等件在卷為佐（參見本院卷第52、53頁），就此
08 被告王欸於本院審理中亦自承確有收受上開存證信函無訛
09 （參見本院卷第59頁背面），並就其於上開月份確未繳納
10 租金乙情未予爭執，參諸前揭規定，應認系爭租約已於10
11 8年3月9日經原告合法終止。是原告與被告王欸間就系
12 爭房屋之租賃關係既已消滅，則原告請求被告王欸應將系
13 爭房屋騰空遷讓返還予原告，核屬有據，應予准許。至被
14 告王欸雖辯稱：系爭房屋自107年11月起開始漏水，原告
15 未予以維修，其始拒絕給付租金云云。惟原告已否認此情
16 ，並主張其已於107年12月間派人修繕系爭房屋漏水完畢
17 等語，及提出統一發票、康翔防水有限公司報價單在卷為
18 據（參見本院卷第20、21頁），而被告王欸就其此部分之
19 主張，於本院審理中則始終未舉證以實其說，遑論系爭房
20 屋倘確有被告王欸所述嚴重漏水情形，何以被告尚能長久
21 居住系爭房屋迄今猶不欲搬遷，實衡與常情不符，自難認
22 被告王欸此部分所辯為可採，即無足為有利被告王欸之認
23 定。

24 2. 次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
26 第1項前段、中段定有明文。查被告黃榮鋼自承現居住系
27 爭房屋，並表明其與系爭租約無涉，同意遷出系爭房屋等
28 語（參見本院卷第59頁），則原告依上揭規定，請求被告
29 黃榮鋼將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，要屬有據，亦應
30 予准許。

31 (三) 第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，民法第439條定有明文。又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，同法第179條前段有明文規定。是無權占有他人之不動產，依通常情形受有相當於該不動產租金之利益，而不動產所有權人，此時依通常情形即受有相當於租金之損害。查被告王歛積欠原告自107年12月10日起至108年3月9日止之租金，並於系爭租約消滅後與被告黃榮鋼無權占有使用系爭房屋，均無法律上之原因而受有相當租金之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損害，則原告請求被告王歛給付107年12月10日起至108年3月9日止之租金，及自108年3月10日起至108年7月9日止相當租金之不當得利，於扣除2個月押租金後，其金額計為16萬元（計算式： $32,000 \times 7 - 64,000 = 160,000$ ），洵屬有據，應予准許。至被告王歛雖抗辯原告同意107年10月之租金無庸收取云云；惟此情業為原告所否認，且被告王歛就此亦無舉證為佐，應認其此部分所辯尚屬乏據，自無足採。再被告二人自108年7月10日起既仍無權占有系爭房屋，則原告併請求被告自108年7月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付32,000元，同屬有據，應予准許。至被告黃榮鋼辯稱其僅係偶爾居住系爭房屋，不應向其請求相當租金之不當得利云云；惟此與其所稱係經被告王歛收留居住系爭房屋乙情顯然大相逕庭（參見本院卷第59頁背面），應係臨訟辯詞，自不足採信屬實。

(四)末按給付無確定期限者，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及

第203條分別定有明文。查原告就上開被告王歛所積欠租金及相當租金之不當得利共16萬元部分，請求自其確認該等金額即本院108年7月11日言詞辯論期日之翌日（即同年月12日，參見本院卷第60頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，揆諸前揭規定，亦應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條、第179條等規定，請求如主文第1、2、3項所示，為有理由，均應予准許。又本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊防禦方法，經審酌核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 8 月 30 日
桃園簡易庭 法官 陳振嘉

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 9 月 2 日
書記官 游 誼