臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1617號

原　　告　金堅
訴訟代理人　黃秀忠律師
被　　告　漢耀生命科技股份有限公司
法定代理人　陳濃演

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110 年2 月18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○巷○弄○○○○號房屋騰空返還原告。

被告應自民國一一0年一月十七日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟元。

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟玖佰陸拾玖元，及自民國一一0年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹萬陸仟肆佰肆拾肆元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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，又不變更訴訟標的，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436 條第2 項適用第255 條第1 項但書第3 款、第256 條定有明文。經查，原告起訴請求：「㈠被告應將如主文所示房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）5 萬4,969 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。㈢願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第3 頁），嗣於本院審理時變更聲明為：「㈠被告應將系爭房屋騰空返還原告。㈡被告應自租約終止之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1 萬3,000 元。㈢被告應給付原告5 萬4,969 元，及自民國110 年1 月1 日起至清償日止，

按週年利率5％計算之利息。㈣請依職權宣告假執行。」（見本院卷第80頁），核其性質屬擴張或更正應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第433條之3規定，依職權由一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於109年3月1日向原告承租系爭房屋，簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期2年至111年2月28日止，每月租金1萬3,000元，水電費用由被告負擔。詎被告自109年4月起即未依約繳付租金，且陸續積欠水電費用共2,969元而由原告墊付。原告嗣以鈞院109年12月31日言詞辯論筆錄（下稱系爭筆錄）限期催告被告給付積欠之租金，及如逾期未給付即終止系爭租約而不另通知之意思表示，系爭筆錄送達被告後，被告逾期仍未給付，系爭租約即已終止。被告於系爭租約終止後應返還系爭房屋，及自系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利1萬3,000元，以及給付積欠租金及水電費用共5萬4,969元。為此，爰依租賃物返還請求權、系爭租約及不當得利等規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後聲明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠被告於109年3月1日向原告承租系爭房屋，簽訂系爭租約，約定租期2年至111年2月28日止，每月租金1萬3,000元，水電費用由被告負擔，被告給付押租金2萬6,000元予原告，被告自109年4月起即未給付租金，原告嗣代墊被告所積欠水電費用共2,969元，原告以系爭筆錄繕本催告被告於10日內給付積欠之租金，及如逾期未給付即終止系爭租約而不另通知之意思表示，系爭筆錄於110年1月4日公告公

示送達被告，被告迄今仍未給付積欠之租金等情，有系爭租約、系爭筆錄、建物登記謄本、台灣電力公司桃園區營業處函、台灣自來水公司繳費一覽表、憑證及本院送達證書等證據附卷可參（見本院卷第8至10頁、第17至19頁、第51至53頁、第71頁反面至第74頁），堪信為真實。

㈡返還系爭房屋部分：

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2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條、土地法第100條第3款分別定有明文。經查，原告於110年1月間以系爭筆錄繕本限期催告被告給付積欠積金時，被告已積欠自109年4月起至109年12月共計9個月11萬7,000元（計算式：1萬3,000×9=11萬7,000）之租金，扣除押租金2萬6,000元後，被告積欠租金仍逾2個月租金額，依上開說明，原告自得以系爭筆錄繕本限期催告被告給付租金以及終止系爭租約。又系爭筆錄繕本於110年1月4日公告公示送達被告已見前述，而本件起訴狀繕本於109年11月10日公告公示送達被告，有本院公示送達公告附卷可參（見本院卷第42至44頁），系爭筆錄繕本之公示送達即為被告再次受公示送達，依民事訴訟法第152條但書規定於公告翌日即000年0月0日生公示送達效力，系爭租約於送達翌日起逾10日因被告未給付租金，而於110年1月16日終止。系爭租約既於110年1月16日終止，則原告依租賃物返還請求權請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

㈢相當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，民法第179條定有明文。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 號判決參照。經查，系爭租約於110 年1 月16日終止已見前述，則被告已喪失繼續占有系爭房屋之正當權源，其占有系爭房屋即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利。原告請求被告自系爭租約終止翌日即110 年1 月17日起按月給付相當於租金1 萬3,000 元之不當得利自有理由。

㈣積欠租金及代墊水電費部分：

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，最高法院104 年度台上字第1569號判決參照。經查，被告積欠原告109 年4 月至系爭租約終止日前1 日即110 年1 月15日共計9 個月又15日之租金12萬3,500 元（計算式：1 萬3,000 × 9+1 萬3,000 ÷30× 15＝12萬3,500 ）。又兩造約定系爭房屋租賃期間水電費用由被告負擔，原告代墊被告水電費2,969 元已見前述，被告自受有不當得利2,969 元。另被告繳納之押租金為2 萬6,000 元亦見前述，則被告積欠之租金及原告代墊水電費扣除押租金後為10萬0,469 元（計算式：12萬3,500+2,969-2萬6,000 = 10萬0,469 ）。原告依系爭租約之租金請求權及不當得利之規定，請求被告給付5 萬4,969 元既未逾原告得請求之租金及代墊水電費範圍，自有理由。

四、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5％，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，被告積欠之租金以支付金錢為標的，未約定利率，而被告應於每月5日前給付租金，屬有確定期限之債，被告積欠之109年間租金，至遲於109年12月5日均已屆期，原告自得請求被告給付自期限屆滿翌日即109年12月6日起按週年利率5％計算之遲延利息。另原告依不當得利請求代墊水電費用部分，亦以支付金錢為標的，給付無確定期限，亦無約定利率，依上開說明，被告應自受催告時起，負遲延責任，給付週年利率5％遲延利息，而本件起訴狀繕本於109年11月10日公告公示送達被告已見前述，於同年月30日生公示送達之效力，原告自得請求上開代墊水電費用自送達翌日起即109年12月1日起之法定遲延利息。基此，原告請求被告給付上開積欠之租金及代墊水電費自110年1月1日起至清償日止，按週年利率5％計算之法定遲延利息，既未逾上開原告得請求遲延利息之範圍，自有理由。

五、從而，原告依租賃物返還請求權，請求判決如主文第1項所示，依不當得利之法律關係，請求判決如主文第2項所示，依系爭租約及不當得利之法律關係，請求判決如主文第3項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　3　　日

桃園簡易庭　法　官　張明宏

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　　110　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　石曉芸