

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1618號

原告 鼎鎰金屬股份有限公司

法定代理人 黃元隆

被告 福達企業有限公司

法定代理人 羅國敏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年12月8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○○○號之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬捌仟柒佰伍拾元，及自民國一〇九年十一月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇九年十一月十三日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬柒仟柒佰伍拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

本判決第三項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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：被告於民國108年5月1日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路○○號3樓之房屋（下稱系爭房屋），約定租期自108年5月1日起至113年4月30日止，租金為每月新臺幣（下同）5萬5,000元，稅後為5萬7,750元，並應於前一月之30日前給付（下稱系爭租約）。詎被告自109年3月30日起即未依約繳納租金，至109年9月30日止共積欠7個月之租金40萬4,250元未償，扣除前付之押租金11萬元後，已逾2個月之租額，經原告催討仍置之不理，原告業

01 以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，而起訴狀
02 繕本已於109年11月2日寄存送達於被告，是系爭租約業於
03 109年11月12日終止。又系爭租約於109年11月12日終止後
04 ，被告仍無權占用系爭房屋迄今，是被告除應返還系爭房屋
05 外，並應給付自109年11月13日起至遷讓系爭房屋之日止，
06 按月以5萬7,750元計算之不當得利。為此，爰依系爭租約
07 及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被
08 告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告28萬8,75
09 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
10 計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓
11 返還上開房屋之日止，按月給付原告5萬7,750元。(四)願供
12 擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
14 狀作何聲明或陳述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)返還系爭房屋部分：

17 1.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
18 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
19 ；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不
20 得依前項之規定，終止契約；出租人非因承租人積欠租金額，
21 除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋；承租人
22 於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第
23 2項前段、土地法第100條第3款及民法第455條分別定有明
24 文。

25 2.經查，原告主張兩造訂有系爭租約，被告積欠租金未付且扣除
26 押租金後已達2個月租金額，原告業以起訴狀為終止租約之意
27 思表示，並經本院將該起訴狀繕本於109年11月2日寄存送達
28 於被告營業所所在地之警察機關，被告至今仍未償付等情，業
29 據原告提出系爭租約為證（見本院卷第5至6頁），並有送達
30 回證可稽（見本院卷第17頁）。至被告已於相當時期受合法通
31 知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出準備書狀爭執，依民

事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項之明文，應視同自認，堪信原告之主張皆為真實。準此，應認系爭租約已於109年11月12日終止，則原告依系爭租約之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，自屬有據。

(二)租金部分：

- 1.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（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。
- 2.經查，被告依系爭租約應按月於前一月之30日前給付租金5萬7,750元，然其自109年3月30日起即未依約繳納，至109年9月30日止，尚積欠7個月租金未付，扣除前已付之押租金11萬元後，尚欠租金29萬4,250元（計算式：【5萬7,750元×7月】－11萬元＝29萬4,250元）。則原告此部分僅請求被告給付28萬8,750元，同堪採取。

(三)相當租金之不當得利部分：

- 1.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號判決意旨參照）。
 - 2.查被告就系爭房屋無占用之正當權源，業經認定如前，則其占有系爭房屋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。是原告請求被告自109年11月13日（即系爭租約終止日翌日）起至其遷出系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5萬7,750元，亦堪信憑。
- 四、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；又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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

01 1 項、第 2 項、第 233 條第 1 項前段、第 203 條分別定有明
02 文。本件原告請求被告給付租金 28 萬 8,750 元，為定有給付
03 期限，則被告自期限屆滿起，負遲延責任。是原告就此部分
04 得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即 109
05 年 11 月 13 日起（於 109 年 11 月 2 日寄存於被告營業所所在地
06 之警察機關，依法於 000 年 00 月 00 日生送達效力，見本院卷
07 第 17 頁）至清償日止，按年息 5 % 計算之利息，同屬有據。
08 五、從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如主文
09 第 1 項至第 3 項所示，為有理由，應予准許。
10 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
11 第 389 條第 1 項第 3 款之規定，依職權宣告假執行。另原告
12 雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，
13 原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准
14 駁之諭知。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

16 中 華 民 國 109 年 12 月 25 日
17 桃園簡易庭 法 官 郭于嘉

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 12 月 28 日
24 書記官 王冠雁