

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度中簡字第139號

原告 長虹投資股份有限公司

法定代理人 孫佳琳

訴訟代理人 柯淑芬

被告 葉威豪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為臺中市○區○○街○○○○號13樓房屋全部騰空並遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟元，並自民國一百零九年三月一日起至交還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第3款及第7款分別定有明文。查原告原起訴聲明第2項前段為被告應給付原告新臺幣（下同）1萬5000元，並自民國108年8月1日起至遷讓前開房屋之日止，按月給付原告5000元等語（見本院卷第19頁）；然於109年3月11日本院言詞辯論期日當庭變更此部分聲明為被告應給付原告2萬5000元，並自109年3月1日起至遷讓前開房屋之日止，按月給付原告5000元等語（見本院卷第97頁），核此部分屬減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開說明，原告為此聲明之變更，應為准許。

二、原告主張：被告於108年3月1日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有門牌號碼為臺中市○區○○街○○○○號13樓房屋（下稱系爭房屋），租期

自108年3月1日起至109年2月28日止，每月租金5,000元（含管理費），押租金1萬元。茲因被告自108年8月間起即未依約按月繳納租金，而兩造系爭租約業已期滿屆至，原告前亦因被告積欠租金而向被告表明應限期繳款及搬遷，然被告迄今仍居住系爭房屋而為無權占有，且尚欠原告前已到期租金共2萬5000元（計算式：108年8月當月至109年2月屆滿共7個月租金共3萬5000元，扣除押租金1萬元，請求已到期租金2萬5000元），為此依租賃物返還請求權及系爭租賃契約、不當得利之法律關係，請求判決如聲明所示等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告則以：系爭租約非由原告與其簽約，簽約人亦未提出授權書，系爭租約欠缺法定代理人之簽章，故系爭租約不合法。系爭租約所訂期日確已屆期，且其確自108年8月起迄今之租金均未繳付，系爭租約到期，其確實應搬遷無訛；然原告均不處理房屋修繕問題，其告知原告後，均非原告公司負責人處理，原告法定代理人亦未出面過，亦無授權書，其係口頭告知原告公司之黃小姐或管理室之管理員要求修繕，原告均未處理，其事後亦未自行修繕，係因原告不為修繕，其方拒不繳付租金等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由

（一）查原告主張兩造間簽訂系爭租約，約定由被告承租原告所有系爭房屋，租期自108年3月1日起至109年2月28日止，每月租金5,000元（含管理費），押租金1萬元，而被告自108年8月間起即未依約按月繳納租金，且系爭租約業已期滿屆至，然被告迄今仍居住系爭房屋，並尚欠原告已到期租金共2萬5000元（108年8月至109年2月之租金，經扣除押租金1萬元後）等情，業據原告提出與伊上開所述相符之臺中市政府函附原告公司登記資料、存證信函及房屋租賃契約書等為證，且被告就上開租約已到期及其迄仍未搬遷並積欠上開租金款項未償等情，業於本院辯詞辯論期日中為是認（見本院卷第98至99頁），則本院依調查證據之

01 結果，堪信原告上開主張為真正。

02 (二) 至原告主張被告應遷讓返還系爭房屋及給付欠繳租金，並
03 給付相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，且以
04 上情置辯。而按「被上訴人所為之背書雖僅蓋有公司章，
05 而未有公司負責人之印章，惟公司或商號名稱既足以表彰
06 營業之主體，則在票據背面加蓋公司或商號印章者，即足
07 生背書之效力，殊不以另經公司或商號負責人簽名蓋章為
08 必要。除公司或商號能證明該印章係出於偽刻或被盜用者
09 外，要不能遽認未經公司負責人簽名或蓋章之背書為無效
10 。」，有最高法院55年度台上字第2027號判決、最高法院
11 70年度第13次民事庭會議決議(二)、司法院(72)廳民三
12 字第78號、臺灣高等法院暨所屬法院71年度法律座談會民
13 事類足資參照。是查，系爭租約之立契約書人處之出租人
14 簽章欄中既蓋有原告公司之印章，且該公司章為真正，並
15 非遭偽造或遭盜用者，乃為兩造所不爭，且有系爭租約附
16 卷可參(見本院卷第41至45頁)，依上開說明，足認被告
17 辯稱該未經原告公司之負責人簽名或蓋章所簽訂之系爭租
18 約即為無效或不合法云云，自嫌無據。

19 (三) 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；又
20 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 民法第450條第1項及第767條第1項前段定有明文。茲查，
22 兩造系爭租約合法有效，且已於109年2月28日期滿消滅，
23 既如前述，則被告於租期屆滿後就系爭房屋已無占有權源
24 ，本應於系爭租約關係消滅後，將系爭房屋租賃物騰空返
25 還予原告無疑，然被告迄未為之，仍占有使用系爭房屋，
26 即為無權占有，是原告依所有物返還請求權等規定，請求
27 被告將系爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，自屬有據，
28 應為准許。

29 (四) 又按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
30 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
31 人得終止租約。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；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條前段固分別定有明文。另按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高法院86年台上字第2012號判決意旨參照）。而查，原告原主張被告因積欠達2期以上之租金未納，經原告寄發存證信函予被告定相當期限催告被告支付租金，並同時表明倘若被告仍未於期限內支付，即併以該存證信函為終止兩造間系爭租賃契約之意思表示等情，固據提出存證信函為證（見本院卷第37頁）；然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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院65年台上字第2714號判例、87年台上字第1631號判例要旨參照）。基此，原告於以存證信函催告被告繳納所積欠之租金時，自應以該押租金先予抵充後計算之，是以，經扣除系爭租約載明之押租保證金計1萬元後，倘被告仍欠2期以上即1萬元以上租金未繳，被告方得依上開規定限期催告給付租金並據為終止系爭租約甚明。準此，審之原告所提存證信函既係於108年10月7日寄送被告，而被告自108年8月間起至108年10月7日止乃積欠3期租金共15000元未繳，而扣除押租金1萬元後，僅尚欠1期即5000元租金未繳，是依上開規定，則原告主張伊前已寄發存證信函定相當期限催告被告於期限內支付租金，然被告仍未於期限內支付，是兩造間系爭租約係於租約到期前即合法終止云云，乃屬無據，附此說明。

（五）另查，被告應依系爭租約於每月之1日前給付租金，惟被

01 告自108年8月1日起即未給付當月租金，至109年2月28日
02 止，共積欠租金3萬5000元（計算式：5,000×7個月），
03 而被告前則依系爭租賃契約第4條約定給付押租保證金1萬
04 元予原告，此觀之系爭租賃契約即明，亦為原告所不爭，
05 堪認為真。基此，被告積欠之租金自應以該押租金先予抵
06 充後計算之，從而，經扣除系爭租約第4條載明之押租保
07 證金計1萬元後，被告尚積欠租金2萬5000元（計算式：3
08 萬5000元-1萬元=2萬5000元），則原告依系爭租約之租金
09 給付請求權，請求被告支付此部分積欠之租金，亦屬有據
10 ，核為有理。至被告雖另以其係因原告未就系爭房屋為相
11 關修繕義務，方未繳納該等租金云云置辯；惟按「租賃物
12 之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
13 」，「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出
14 租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如
15 出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行
16 修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」，民
17 法第429條第1項及第430條分別定有明文。而查，被告徒
18 僅空言辯稱上情，然迄至本院審結前均未提出系爭房屋究
19 有何須修繕之處，以及其曾定相當期限催告原告修繕，而
20 因原告於期限內不為修繕，是被告已為終止契約或自行修
21 繕而請求原告償還其費用或於租金中扣除之等相關之舉證
22 以證其說，自難據為有利被告之認定甚明。

23 （六）復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
24 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
25 民法第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能
26 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
27 年台上字第1695號判例意旨參見）。查被告於系爭租約租
28 期於109年2月28日屆滿後，仍無權占有系爭房屋，迄未遷
29 讓返還原告，業經本院審認如前，揆諸上開說明，則被告
30 當受有利益，致原告受有損害無疑，準此，審以被告向原告
31 告租賃系爭房屋所約定之租金為每月5000元，是原告主張

於租賃期限屆滿後，被告仍無權占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月5000元之損害，應屬可採。故而，原告請求被告給付自租期屆滿後即109年3月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付5000元，亦有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依據租賃物返還請求權、租賃契約及不當得利等法律關係，請求被告將系爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，並給付積欠之租金2萬5000元，及自109年3月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月以5000元計算之不當得利，均有理由，當為准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 3 月 20 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 許惠瑜

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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 3 月 20 日
書記官 魏愛玲