

臺灣彰化地方法院民事判決

115年度簡字第2號

原告 王秀銓

訴訟代理人 陳柏宏律師

被告 房濬新

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣22萬3,484元，及其中新臺幣17萬4,968元自民國115年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
本判決得假執行。但被告如以新臺幣22萬3,484元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路00巷00號房屋（建號：彰化縣○○市○○段0000○號；下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應將坐落彰化縣○○市○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）騰空返還原告。(三)被告應給付原告新臺幣（下同）17萬4,968元，及自民事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。(四)被告應自民事起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2,000元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，變更訴之聲明為：(一)被告應給付原告22萬3,484元，及其中17萬4,968元自民事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。(二)願供擔保，請准宣告假

01 執行（見本院卷第176頁），核屬減縮應受判決事項之聲
02 明，依前揭規定，應予准許。

03 二、次按民事訴訟法第427條之1規定：「同一地方法院適用簡易
04 程序審理之事件，其事務分配辦法由司法院定之」；又按同
05 一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項
06 規定：「通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全
07 部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法
08 官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分
09 為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理」。
10 查經原告撤回訴之一部後，本件訴訟標的金額為22萬3,484
11 元，未逾50萬元，依民事訴訟法第427條第1項規定，應適用
12 簡易程序，故依上開規定裁定改用簡易程序。

13 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
14 第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
15 判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：系爭房屋為原告所有，兩造於民國114年1月20日
18 簽訂社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將系
19 爭房屋出租予被告，租期自114年2月1日起至115年1月31日
20 止，每月租金1萬6,000元（下稱系爭租金），另有押金3萬
21 2,000元。惟被告未依約給付114年7月租金1萬6,000元，兩
22 造遂於114年7月31日合意終止系爭租約。被告自114年8月1
23 日起已無占有系爭房屋之正當權源，仍繼續占有使用系爭房
24 屋，迄至115年3月16日始將系爭房屋返還原告，獲有相當於
25 租金之不當得利，致原告受有損害，依系爭租約第14條第3
26 項約定，原告得請求被告給付114年8月1日起至115年3月15
27 日止，相當於系爭租金之不當得利，且依同條約定，得請求
28 被告給付114年8月1日起至115年3月15日止相當於系爭租金
29 之違約金，共計23萬9,484元【計算式：（每月不當得利1萬
30 6,000元＋每月違約金1萬6,000元）×（7+15/31）=23萬9,
31 484元（元以下四捨五入）】。又原告以押金3萬2,000元扣

01 抵被告115年1月1日至同年月31日占有系爭房屋之不當得利
02 及違約金後，被告尚應給付原告共計20萬7,484元【計算
03 式：23萬9,484元－3萬2,000元＝20萬7,484元】之不當得利
04 及違約金。爰擇一依系爭租約第3條約定、民法第439條前段
05 規定，請求被告給付114年7月租金1萬6,000元，另擇一依系
06 爭租約第14條第3項約定、民法第179條前段規定，請求被告
07 給付20萬7,484元等語。並聲明：(一)被告應給付原告22萬3,4
08 84元【計算式：1萬6,000元（114年7月租金）＋20萬7,484
09 元（剩餘不當得利及違約金）＝22萬3,484元】，及其中17
10 萬4,968元自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
11 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
13 述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張上開事實，業據其提出系爭租約、系爭土地及系爭
16 房屋之登記第一類謄本、對話紀錄截圖、照片、系爭房屋之
17 房屋稅繳納證明書、住宅租賃契約終止協議書、證明書等件
18 為證（見本院卷第21-43、45-51、53-59、61、63、99、117
19 -121、149頁）。又被告於相當期間內受合法之通知，未於
20 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀加以爭執，依民事訴訟法
21 第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪認原告主
22 張之事實為真正。

23 (二)按承租人每月房屋租金為1萬6,000元整，每月為一期，承租
24 人每期應繳納一個月租金，並於每月10日前支付，不得藉任
25 何理由拖延或拒絕，出租人於租賃期間亦不得任意要求調漲
26 租金。租賃關係消滅時，租屋服務事業應即協助出租人結算
27 租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況
28 及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並
29 遷出戶籍或其他登記。承租人未依第1項規定返還租賃住宅
30 時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人
31 請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額

01 計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為
02 止。前項金額與承租人未繳清之租金及第5條約定之相關費
03 用，出租人得由第4條第1項規定之押金中抵充，如有不足，
04 並得向承租人請求給付不足之金額或費用，系爭租約第3
05 條、第14條第1項、第3項、第4項已有約定。經查：

06 1.被告未依約給付114年7月之租金1萬6,000元，已如前述，則
07 原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付1萬6,000元，即
08 屬有據。原告前開請求既經准許，其另依民法第439條前段
09 規定所為同一請求，自無庸審究，附此說明。

10 2.系爭租約於114年7月31日終止，被告於系爭租約終止後，已
11 無占有系爭房屋之正當權源，仍繼續占有使用系爭房屋，迄
12 至115年3月16日始將系爭房屋返還原告，已如前述，原告依
13 系爭租約第14條第3項約定，自得請求被告給付114年8月1日
14 起至115年3月15日止占有系爭房屋相當於系爭租金之不當得
15 利，及相當於系爭租金之違約金，共計23萬9,484元【計算
16 式： $(1萬6,000元 + 1萬6,000元) \times (7 + 15/31) = 23萬9,4$
17 $84元$ （元以下四捨五入）】。另依系爭租約第14條第4項約
18 定，原告得由押金抵充上開債權，是原告以押金3萬2,000元
19 扣抵被告115年1月1日至同年月31日占有系爭房屋之不當得
20 利及違約金後，被告尚應給付原告共計20萬7,484元【計算
21 式： $23萬9,484元 - 3萬2,000元 = 20萬7,484元$ 】之不當得利
22 及違約金，則原告依系爭租約第14條第3項約定，請求被告
23 給付20萬7,484元，即屬有據。原告前開請求既經准許，其
24 另依民法第179條前段規定，就被告占有系爭房屋之不當得
25 利部分為同一請求，自無庸審究，附此說明。

26 (三)又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段
03 及第203條分別定有明文。查原告對被告之租金債權，核屬
04 有確定期限之給付，惟於起訴前被告已屆期未付；又原告對
05 被告之不當得利及違約金債權，核屬無確定期限之給付，原
06 告既已提起民事訴訟，且民事起訴狀繕本於115年1月22日寄
07 存被告，於115年2月1日發生效力，有本院送達證書在卷可
08 佐（見本院卷第79、81頁），被告迄未給付，揆諸前揭說
09 明，被告均應負遲延責任。則原告請求被告就17萬4,968元
10 （即114年7月租金+114年8月1日至114年12月30日之不當得
11 利及違約金），給付自115年2月2日起至清償日止，按週年
12 利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

13 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第14條第3項約定，請求
14 被告給付原告22萬3,484元【計算式：1萬6,000元+20萬7,4
15 84元=22萬3,484元】，及其中17萬4,968元自115年2月2日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
17 予准許。

18 五、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
19 9條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；原告就此雖陳明
20 願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅促使法院為職權之發
21 動，爰不另為假執行准駁之諭知；並依同法第392條第2項之
22 規定，宣告被告得預供擔保免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
28 民事第三庭 法 官 謝舒萍

29 正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

01 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

04 書記官 吳芳儀