

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壠簡字第1654號

原告 許時潔
被告 鄧惠琴

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月30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○○○街00巷0號1樓103室房屋
全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣1萬3131元，及自民國112年8月19日起至
清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國112年9月1日起至騰空返還本判決主文第1項所示之
房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣4500元。

訴訟費用新臺幣1000元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至
清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

本判決第1項、第2項得假執行。

本判決第3項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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；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條分別定有明文。本件原告許時潔起訴
時原請求：「(一)被告應將坐落桃園市○○區○○○街00巷0
號1樓房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣
(下同)1萬3431元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自本件租約終止
02 之翌日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付4500
03 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第4
04 頁），嗣於民國113年1月30日審理時變更訴之聲明第(一)項、
05 第(二)項如後所示，核原告所為部分係就本件房屋門牌號碼及
06 格局內劃分編號予以更正、明確，及減縮為被告代墊費用之
07 請求金額，屬減縮應受判決事項之聲明並更正事實上之陳
08 述，揆諸前揭規定，均予准許。

09 二、被告鄧惠琴經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
10 訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2
11 項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第
12 40頁反面），由其一造辯論而為判決。

13 貳、程序部分

14 一、原告主張：

15 (一)原告所有門牌號碼桃園市○○區○○○街00巷0號1樓103室
16 房屋（下稱本件房屋）於111年12月31日出租予被告，約定
17 租期自112年1月1日起至112年6月30日止，押租金6000元，
18 每月3日給付當月租金4500元（下稱本件租約），嗣因本件
19 租約租期屆滿被告繼續承租，以原條件為不定期租約。

20 (二)詎被告自112年3月起積欠原告租金，迄112年8月已欠租達6
21 月，扣除押租金6000元，為1萬2000元猶逾2月份租金。經原
22 告數度催繳被告卻置之不理，是本件租約應以原告起訴後之
23 112年8月31日終止，被告應將本件房屋全部騰空遷讓返還予
24 原告，並給付自本件租約終止翌日至返還本件房屋予原告之
25 日止，因無權占有本件房屋居住使用，以每月租金4500元之
26 不當得利。

27 (三)又原告為被告墊付112年3月至同年9月水電費1131元，加計
28 上開租金，被告總共應給付原告1萬3131元（計算式：1131
29 +12000=13131）。

30 (四)爰就返還本件房屋及請求給付租金部分，依民法租賃契約之
31 法律關係；返還代墊水電費用及請求按月給付不當得利金45

00元部分，依民法不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。

(五)並聲明：1.被告應將本件房屋全部騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告1萬3131元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自112年9月1日起至返還本件房屋之日止，按月給付原告4500元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由

(一)遷讓返還本件房屋部分

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。

2.查原告上開主張之事實，經其提出本件租約、水電度數抄表紀錄單、本件房屋建物所有權狀等件在卷為證（見本院卷第5頁至第7頁、第43頁至第48頁），經核與其所述相符；而被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應認被告就原告主張之事實視同自認，是本院綜合本件調查證據之結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為真實。原告依租賃物返還請求權請求被告將本件房屋全部騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

(二)積欠租金及代繳水電及接電費部分

1.次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。又租金每個月4500元整，押租保證金6000元。租金

01 應於每期第壹個月三日以前繳納，收據附據，每次應繳三個
02 月份，乙方（即被告）不得藉詞拖延。本件租約第3條、第4
03 條，亦分別約定。

04 2.原告主張被告自112年3月起積欠租金，截至112年8月，已6
05 個月未依約繳納全額租金，扣除押租金6000元，尚欠1萬200
06 0元，顯逾2個月租金金額乙情，業經本院認定如上。而原告
07 以本件起訴狀為催告通知，並以起訴後計算完整一個月份後
08 之112年8月31日本件租約終止日，屬合法終止，原告請求被
09 告給付1萬2000元，自有理由。

10 3.又無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
12 9條定有明文。原告主張為被告代繳水、電費用乙節，有上
13 開抄表紀錄單存卷可佐，被告復無具狀或到庭爭執，則原告
14 請求被告給付112年3月至同年9月積欠之水、電費用合計113
15 1元，亦屬有據。

16 4.是原告依此部分得請求被告給付之金額，為1萬3131元（計
17 算式： $12000 + 1131 = 13131$ ）。

18 (三)不當得利部分

19 1.按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
20 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之
21 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺
22 上字第294號民事判決參照）。

23 2.查本件租約於112年8月31日終止，被告並未於該日遷出，將
24 本件房屋全部騰空遷讓返還原告乙情如前述，故被告早已喪
25 失繼續占有本件房屋之正當權源，其占有本件房屋即屬無法
26 律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當
27 租金之不當得利，故原告請求被告自112年9月1日起，按月
28 給付相當於租金之不當得利4500元，亦屬有據。

29 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
03 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
04 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
05 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
06 3條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告請求被
07 告給付代繳之水、電費部分屬不當得利，而屬無確定期限；
08 請求積欠租金部分原係屬有確定期限之債，且於起訴前已屆
09 期，原告併請求起訴狀繕本送達被告之翌日即112年8月19日
10 （見本院卷第17頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之
11 利息，並無不利被告之處，自無不可。

12 五、綜上所述，原告依民法租賃契約及不當得利之法律關係，請
13 求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准
14 許。

15 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
16 法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假執
17 行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職
18 權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，
19 自無庸另為准駁之諭知。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
21 訟費用額如主文第2項所示。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
23 中壢簡易庭 法 官 林莆晉

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
26 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
27 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
30 書記官 陳香菱