

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第2001號

原告 張金國

被告 吳詩蘋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將桃園市○○區○○○路000巷0弄00號4樓之1房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣參萬貳仟壹佰壹拾元，及自民國一百一十二年十月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十二年十一月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

四、訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔。

五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按按不變更訴訟標的，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256條定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明第一項原為：被告應將桃園市○○區○○○路000巷0弄00號4樓之1房屋遷讓返還予原告；嗣於本院112年12月19日言詞辯論期日，變更其聲明為：被告應將桃園市○○區○○○路000巷0弄00號4樓之2房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還予原告，核原告起訴時就請求返還之房屋名稱誤載，於繫屬後更正房屋之名稱，屬更正事實

01 上陳述，非屬訴之變更追加。

02 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
03 第386 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論
04 而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：被告自111年5月1日起向原告承租系爭房屋，兩
07 造係口頭約定，未定租賃期限，每月租金新臺幣(下同)5,00
08 0元，押租金3,000元(下稱系爭租約)。詎被告自112年1月
09 起，即未依約給付租金，迄起訴時，扣除押租金後，被告尚
10 積欠租金2萬7000元及水電費5,110元，合計3萬2110元，且
11 被告已失聯，原告曾以存證信函做為催告給付租金及終止契
12 約之意思表示，復再以起訴狀繕本之送達作為催告被告給付
13 租金之意思表示，及以112年12月19日言詞辯論筆錄送達作
14 為終止租約之意思表示。兩造間之租賃關係終止後，被告即
15 應遷讓交還系爭房屋，且被告尚積欠原告3萬2100元之租金
16 及水電費用，應依系爭租約給付。又被告迄今拒不遷讓交還
17 系爭房屋，妨害原告之使用收益，應自系爭租約終止後賠償
18 原告按每月租金額計算之不當得利，至遷讓返還系爭房屋之
19 日止。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；
20 (二)被告應給付原告3萬2110元，及自起訴狀繕本送達翌日
21 起至清償日止；(三)被告應自系爭租約終止日翌日起至遷讓
22 返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元。

23 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
24 述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；未定期限者，各當事人
27 得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣；前
28 項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星
29 期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星
30 期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星
31 期、半個月或一個月前通知之；承租人於租賃關係終止後，

01 應返還租賃物，民法第439條前段、第450條第2項、第3項、
02 第455條前段分別定有明文。

03 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出被告同意支付積欠租金
04 文書、擔保租金之本票、存證信函為證(見本院卷第6至12
05 頁)，並有系爭房屋稅籍資料在卷可稽(見本院卷第16頁)，
06 本院審酌上開證據資料，堪信原告主張為真實。次查，系爭
07 租約約定每月租金為5,000元，而被告迄本件訴訟繫屬時，
08 扣除押租金3,000元後，尚積欠原告3萬2110元之租金、水電
09 費用，是原告依系爭租約，請求被告給付3萬2110元，自屬
10 有據，應予准許。

11 (三)又系爭租約為未定期限租賃契約，依前揭規定，原告得隨時
12 終止系爭租約，而原告於起訴前曾以存證信函定期催告被告
13 給付租金及以存證信函終止系爭租約，原告雖未提出送達回
14 執，惟原告於起訴時檢附上開存證信函，並經由本院於112
15 年9月21日寄存送達於被告當時住所地派出所，並於112年10
16 月1日生送達之效力(見本院卷第20頁)，自堪認原告終止系
17 爭租約之意思表示於112年10月1日送達被告，另依前揭說
18 明，不動產之租金，以一個月定其支付之期限者，出租人應
19 以曆定一個月之末日為契約終止期，故系爭租約應於112年1
20 0月31日終止，原告自得本於出租人之地位請求被告遷讓返
21 還系爭房屋。

22 (四)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
24 能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書
25 分別定有明文。經查，系爭租約既於112年10月31日終止，
26 則被告自112年11月1日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上
27 原因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當
28 得利之法律關係，主張依系爭租約所約定之租金數額計算，
29 請求被告自系爭租約終止日之翌日即112年11月1日起，至遷
30 讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付相當於租金之不當
31 得利5,000元，要屬有據，應予准許。

01 四、未按給付定有期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
03 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
04 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
05 1項、第203條分別定有明文。查本件給付租金及水電費債
06 務，其給付雖有確定期限且均已屆期，然原告僅請求自本件
07 起訴狀繕本送達翌日起算遲延利息，應屬有據。而本件起訴
08 狀繕本係於112年10月1日送達被告，已如前述，是被告應於
09 112年10月2日起負遲延責任。

10 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如
11 主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

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

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部
16 分諭知如主文第4項所示。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
18 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
25 書記官 黃建霖