

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第1464號

原告 陳美雲

被告 吳宗翰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○路000號2樓房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣204,664元，及其中新臺幣193,724元自民國113年6月5日起，其中新臺幣10,940元自民國114年3月4日起，均自清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之72；餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣122,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第2項得假執行，但被告如以新臺幣204,664元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、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之規定，依職權由原告一造辯論而為判決。
- 二、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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項但書

01 第3款、民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文，依
02 同法第436條第2項規定，前揭條文於簡易訴訟程序亦適用
03 之。經查，本件原告起訴時聲明原為：「(一)被告應將坐落桃
04 園市○○區○○路000號2樓房屋全部遷讓返還原告。(二)被告
05 應給付原告新臺幣(下同)193,724元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(三)被
07 告應自本件租約終止之翌日起至騰空返還上開房屋之日止按
08 月給付9,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」(見本卷
09 第4頁)；嗣變更聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○
10 路000號2樓房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告258,
11 664元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
12 率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。(見
13 本院卷第62頁反面、第87頁反面)。核原告前開所為，就原
14 訴之聲明第(三)項部分為撤回訴之一部，其餘變更乃擴張應受
15 判決事項之聲明，依前揭說明，均應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：被告前向原告承租桃園市○○區○○路000號2樓
18 房屋(下稱系爭房屋)，並訂立房屋租賃契約書(下稱系爭
19 租約)，約定租賃期間自111年2月15日起至112年2月15日
20 止，每月租金為9,000元，須於每月20日前繳納，押租金為
21 9,000元。嗣系爭租期屆滿後，被告仍持續無權占用系爭房
22 屋，系爭租約既已終止，原告自得請求被告遷讓返還系爭房
23 屋。另被告於系爭租約期間，尚積欠原告111年10月至112年
24 2月15日共5個月之租金45,000元，且被告迄今未返還系爭房
25 屋及鑰匙予原告，妨害原告之使用收益，依不當得利，原告
26 得請求被告給付112年2月16日至113年10月15日相當租金不
27 當得利共20個月之相當租金不當得利225,000元，又被告於
28 占用系爭房屋期間尚積欠水費3,200元、電費26,255元、瓦
29 斯費4,209元，上開金額總計為258,664元。基此，爰依系爭
30 租約、不當得利等法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：
31 如前述變更後訴之聲明所示。

01 二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為之陳述如
02 下：系爭租約自111年2月15日起至112年2月15日止共給付租
03 金加押金共計148,835元予原告，租賃期間內多次告知房東
04 有多處需修繕處，都沒有獲得處理，故房屋多處毀損事項，
05 因屋主不願即時處理而造成等語，資為抗辯。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將
08 租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張
09 任何權利，系爭租約第6條前段定有明文。查，原告主張被
10 告前向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自111年2月15日起
11 至112年2月15日止，嗣系爭租期屆滿後，被告仍持仍持續無
12 權占用系爭房屋乙節，業據其提出系爭房屋租賃契約書為
13 證，且為被告所未為爭執，自堪信為真實。既兩造間就系爭
14 房屋之租期已屆滿，則原告依前開規定，請求被告將系爭房
15 屋遷讓返還予原告，核屬有據。

16 (二)積欠租金部分：

17 1.查，原告主張被告積欠111年10月至112年2月15日共5個月之
18 租金45,000元乙情，固據提出房租匯款明細總表、轉帳付款
19 紀錄等件為憑（見本院卷第63至66頁），然原告於房租明細
20 總表係記載被告於111年2月15日至111年11月14日均有繳交
21 房租，似與其上開主張不符，又經互核上開房租匯款明細總
22 表、轉帳付款紀錄，可知被告於租賃期間已給付108,835元
23 予被告（其中包含電費17,235元、水費1,600元），是依原
24 告所提之證據資料，被告應已給付9個月即81,000元之房租
25 予原告（計算式： $108,835 - 17,235 - 1,600 = 90,000$ ，其中
26 應包含押租金9,000元，故實際已繳交9個月房租），則其所
27 欠繳之房租期間應為3個月即27,000元，此與上開原告於房
28 租明係總表記載被告所積欠期間房租始相符，先予敘明。

29 2.而被告則具狀否認原告此部分之主張，並稱其已給付租金加
30 押金共計148,835元予原告等語，並提出匯款明細為證（見
31 本院卷第50至58頁）。經查，被告所稱已給付之148,835元

01 與原告所主張被告已給付之108,835元兩者差額為40,000
02 元，又觀之被告所提出之匯款明細，其確有112年2月17日匯
03 款40,000元至原告帳戶（見本院卷第58頁），而此筆匯款為
04 原告所漏列，既被告確有匯款予原告且其稱該筆款項為房
05 租，而原告復未提出舉證說明被告何以匯款40,000元予原
06 告，則堪認被告抗辯其該筆款項係用於繳納積欠租金為可
07 採。準此，被告於112年2月17日匯款之40,000元已大於上開
08 所述被告所積欠之房租27,000元，原告請求被告給付積欠租
09 金，自屬無據，應予駁回。

10 (三)相當租金不當得利、積欠水電費、瓦斯費用部分：

11 再按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
12 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已
13 不存在者，亦同。」；如無權占有他人之房屋，加害人應返
14 還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年
15 度台上字第294號判決參照）。又所謂相當於租金之利益，
16 係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有
17 人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形
18 同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金
19 之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以
20 承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租
21 金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法
22 定租金額之限制。查，原告此部分之主張，業據其提出瓦斯
23 繳費證明、電費照片、系爭租約等件為證（見本院卷第67至
24 69頁），又被告就此部分事實已於相當時期受合法通知，既
25 於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，依民事
26 訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項之規
27 定，應視同自認，自堪信原告此部分主張為真實可採。準
28 此，原告依不當得利法律關係，請求被告給付自112年2月16
29 日起至113年10月15日止之相當租金不當得利180,000元（計
30 算式：20個月×9,000＝180,000），及積欠之瓦斯費4,209

01 元、水費3,200元、電費26,255元共計213,664元，自應予准
02 許。

03 (四)第按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
04 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
05 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法
06 院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨
07 參照）。查，原告尚未將押租金返還被告，此為原告所自陳
08 （見本院卷第60頁反面），其上開得請求金額自需扣除押租
09 金，是原告得向被告請求給付金額應為204,664元（計算
10 式： $213,664 - 9,000 = 204,664$ ）。至被告於112年2月17日
11 給付逾積欠租金之27,000元部分係基於何法律關係，既未見
12 其提出說明，則本院無從為其有利之認定而將之扣除，併此
13 敘明。

14 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
20 法定週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
21 3條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之
22 不當得利請求權，屬金錢債權，依上開規定，被告已應負遲
23 延責任，是原告就上述得請求之金額，其中193,724元部分
24 自起訴狀繕本送達翌日即113年6月5起（見本院卷第29
25 頁），其中10,940元部分自陳報狀繕本送達被告翌日即114
26 年3月7日起（見本院卷第84頁），均至清償日止按週年利率
27 百分之5計算之利息，洵屬有據。逾此部分之請求，為無理
28 由，應予駁回。

29 四、綜上所述，原告系爭租約、不當得利等法律關係，請求如主
30 文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
31 求，則屬無據，應予駁回。

01 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
02 程序所為被告敗訴之判決，爰依第436條第2項、第389條第1
03 項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2
04 項規定，依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執
05 行。至原告勝訴部分雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本
06 院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職
07 權發動，自無庸另為准駁之諭知。原告敗訴部分，其假執行
08 之聲請失所附麗，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
11 敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
14 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
21 書記官 吳宏明