

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1481號

原告 瀧翔建設有限公司

法定代理人 蔡奇林

被告 朱凱平

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣6萬476元，及自民國113年12月10日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年8月10日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣7,900元。
- 四、訴訟費用新臺幣2,870元由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣20萬8600元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣6萬476元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第三項各期到期部分，得假執行。但被告如各期以新臺幣7,900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街00號房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)3萬9475元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；
02 (三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院民國113年12月3
03 日言詞辯論期日，變更其聲明為：(一)被告應將系爭房屋遷
04 讓返還予原告；(二)被告應給付原告6萬476元，及自113年1
05 2月3日言詞辯論筆錄繕本送達翌日起至清償日止，按年利率
06 5%計算之利息；(三)被告應自113年8月10日起至遷讓返還第
07 一項房屋之日止，按月給付原告7,900元（見本院卷第44頁
08 反面），核原告上開聲明變更，係本於同一系爭房屋租賃契
09 約之基礎事實所為，與前開規定並無不合，應予准許。

10 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
11 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論
12 而為判決。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：被告於112年8月10日向原告承租系爭房屋，租期
15 自112年8月10日起至113年8月9日止，每月5日給付租金7,90
16 0元，押租金1萬5800元(下稱系爭租約)。詎被告自112年11
17 月時起均未支付租金，迄113年8月9日租期屆滿時，扣除押
18 租金後，被告積欠租金5萬2755元，另有電費7,721元，合計
19 6萬476元未支付。又系爭租約契約已因屆滿而後止，被告仍
20 未遷讓返還系爭房屋，且繼續占用系爭房屋自屬無法律上原
21 因，原告得請求被告遷讓返還系爭房屋，並自租約屆滿翌日
22 起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得
23 利。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本訴
24 等語。並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

25 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
26 述。

27 三、得心證之理由：

28 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
29 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定
30 有明文。

31 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函及

01 回執、電費繳費單為證(見本院卷第4至18頁)；而被告經合
02 法通知，未於言詞辯論期日到場陳述意見或提出書狀爭執，
03 依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段規定，應視
04 同自認，原告前開主張，堪信為真實。是以，系爭租約既因
05 租期屆滿而終止，原告自得依系爭租約請求被告騰空遷讓返
06 還系爭房屋。另被告尚積欠租金及電費，原告得依系爭租
07 約，請求被告給付扣除押租金後所積欠之租金及電費6萬476
08 元。

09 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
11 能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書
12 分別定有明文。經查，系爭租約既於113年8月9日終止，則
13 被告自113年8月10日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原
14 因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當得
15 利之法律關係，主張依系爭租約所約定之租金數額計算，請
16 求被告自113年8月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之
17 日止，按月給付相當於租金之不當得利7,900元，應屬有
18 據。

19 四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
20 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
21 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
22 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第1
23 項、第233 條第1 項、第203 條分別定有明文。經查，本件
24 給付租金債務，其給付雖有確定期限，並均已於原告起訴前
25 屆期，惟原告僅請求113年12月3日言詞辯論筆錄繕本送達翌
26 日起算之利息，屬原告基於處分權主義所為主張，自屬可
27 採。又言詞辯論筆錄繕本係於113年12月9日送達被告，有送
28 達證書附卷可證（見本院卷第50頁），是被告應於113年12
29 月10日起負遲延責任。

30 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
31 主文第1至3項所示，均有理由，應予准許。

01 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
02 第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第3
03 92條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免
04 為假執行。

05 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
06 分諭知如主文第4項所示。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
08 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
15 書記官 黃建霖