

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1135號

原告 陳德立
被告 李俊邦

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落在桃園市○○區○○○路0段00巷00號4樓401室之房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣5萬2,973元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣5萬2,973元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將坐落在桃園市○○區○○○路00巷00號4樓401室之房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1萬4,316元，及自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。嗣原告於民國113年9月9日言詞辯論時，變更聲明如下列原告主張欄之聲明內容（見本院卷第41頁背面），此係擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，法院得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第433條之3定有明文。經

01 查，本件被告經合法通知而無正當理由未於言詞辯論期日到
02 場，爰依職權命一造辯論而為判決。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：緣被告「於112年9月20日，向伊承租系爭房屋，
05 兩造約定租期自112年10月1日起至113年9月30日止，每月租
06 金為5,800元，應於每月1日給付，並收取押租金1萬1,600
07 元」（下稱系爭租約），惟被告自112年11月起即未依約給
08 付租金，其遲付之租金總額，經扣除押租金後，迄今已積欠
09 逾2個月以上之金額，爰以本件起訴狀繕本之送達作為催告
10 被告給付租金之通知，並限期被告於收受送達翌日起10日內
11 給付積欠之租金，如逾期未給付則終止系爭租約，並以本件
12 起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，不另通知被
13 告，故系爭租約於被告收受本件起訴狀繕本送達翌日起逾10
14 日，因未給付租金而終止，並請求被告騰空返還系爭房屋，
15 且被告至今僅支付1個月之租金即5,800元，其餘租金均未給
16 付予伊，則依系爭租約之約定，扣除上開1個月已支付之租
17 金5,800元及押租金1萬1,600元後，加計系爭租約終止後迄
18 至本院113年9月9日言詞辯論期日止，依照相當系爭房屋之
19 租金所計算之不當得利後，被告尚應給付伊5萬3,752元，爰
20 依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並
21 聲明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給
22 付原告新臺幣5萬3,752元。(三)請准供擔保宣告假執行。

23 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作出任何聲明或
24 陳述。

25 三、本院得心證之理由：

26 (一)本件原告主張之事實，業據原告提出本件起訴狀、桃園市政
27 府地方稅務局112年全期房屋稅繳款證明書、兩造於通訊軟
28 體LINE之對話紀錄畫面截圖、本件房屋租賃契約書（見本院
29 卷第3至4頁、第7至10頁、第27至30頁）為證，並就系爭房
30 屋相當於租金之不當得利收取期間之末日，於本院審理時陳
31 稱計算至本院113年9月9日言詞辯論期日等語（見本院卷第4

01 1頁背面)。又據原告提出之電子鎖紀錄、系爭房屋處監視
02 器畫面截圖(見本院卷第31頁、第58至59頁),可知被告迄
03 至本院最後1次審理期日即113年10月14日止,均仍居住在系
04 爭房屋內,本院歷次言詞辯論通知書均有向該址寄送,此有
05 2次言詞辯論通知之回證(見本院卷第23、49頁)在卷,堪
06 認被告已於相當時期受合法通知,既於言詞辯論期日不到
07 場,亦未提出答辯書狀為爭執,依民事訴訟法第436條第2
08 項、第280條第3項準用同條第1項之規定,應視同自認,自
09 堪信原告之主張為真實可採。

10 (二)按承租人應依約定日期,支付租金;承租人租金支付有遲延
11 者,出租人得定相當期限,催告承租人支付租金,如承租人
12 於其期限內不為支付,出租人得終止契約;租賃物為房屋
13 者,遲付租金之總額,非達2個月之租額,不得依前項之規
14 定,終止契約;承租人於租賃關係終止後,應返還租賃物,
15 民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段分
16 別定有明文。次按,房屋出租人定期催告承租人支付租金之
17 方式未有一定,亦非限於訴訟外為之,苟於訴訟上已有書狀
18 或言詞,向他造表示意思者,即應認為已有催告。

19 (三)經查,被告自113年1月20日起向原告表示已經將兩造約定之
20 租金匯款至原告銀行帳戶,然經原告表示未收取上開所匯款
21 項後,被告復以渠請家人匯款,但匯錯帳戶為由,雙方乃遲
22 至同年3月8日約定要由被告匯款至原告銀行帳戶,然被告直
23 至同年3月17日以其任職公司發薪日異動為由,表示要更改
24 匯款期日,且最終兩造約定之匯款金額為1萬9,530元等情,
25 有上開兩造於通訊軟體LINE之對話紀錄畫面截圖(見本院卷
26 第8、9至10頁)在卷可查,從上開兩造歷次更改交付租金之
27 期日,其最後1次約定日期即113年3月17日,距離系爭租約
28 租期始日即112年10月1日,已逾5月,對照積欠之租金亦明
29 顯為2個月以上之租金額,從而,足認被告積欠本件原告之
30 租金已逾2個月,是原告以本件起訴狀繕本作為通知被告終
31 止系爭租約之依據,尚屬適法,而本件起訴狀繕本係於113

01 年4月16日寄存至系爭房屋之所在地，被告因居住在該址，
02 已如前述，應認於同年0月00日生送達效力，並自同年月27
03 日起算10日後，至同年5月8日發生終止系爭租約之效力，則
04 被告自斯時起，應返還系爭房屋予原告，且自系爭租約租期
05 始日至上開終止日期為止，業經8個月，累積租金為4萬6,40
06 0元（計算式： $5,800 \times 8 = 4萬6,400$ ），並扣除被告已經給付
07 之押租金1萬1,600及1個月租金5,800元，被告尚應給付原告
08 2萬9,000元之租金（計算式： $4萬6,400 - 1萬1,600 - 5,800$
09 $= 2萬9,000$ ）。

10 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
12 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定
13 有明文。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益
14 為社會通常之觀念，是倘承租人於租賃關係消滅之後，仍繼
15 續無權占有租賃物，排除出租人對於租賃物之管領使用者，
16 該等使用期間之利益依其性質不能返還，自應償還相當於租
17 金之價額，以代返還其不當得利。經查，被告自系爭租約於
18 113年5月8日終止後，無法律上之原因繼續占有系爭房屋，
19 致原告無法使用系爭房屋而受有損害，被告自應給付原告相
20 當於租金之不當得利。而系爭租約之租賃標的即為系爭房
21 屋，兩造每月約定租金為5,800元，是可認被告如占有前述
22 標的可獲得每月相當於租金之利益為5,800元，自系爭租約
23 終止後迄至113年9月9日止業經124日，則被告應給付原告相
24 當於系爭房屋租金之不當得利2萬3,973元（計算式： $5,800 \times$
25 $124 \div 30 = 2萬3,973$ ，小數點四捨五入至整數位）。準此，上
26 開原告得請求被告給付租金及不當得利之金額合計為5萬2,9
27 73元（計算式： $2萬9,000 + 2萬3,973 = 5萬2,973$ ）。

28 四、綜上所述，被告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
29 告如主文第1至2項之所示，為有理由，應予准許，逾此部分
30 之請求，為無理由，應予駁回。

31 五、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

01 法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假執
02 行。並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免
03 為假執行之宣告。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，
04 惟本院就本件原告勝訴部分既已職權宣告假執行，其此部分
05 聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知，
06 惟本件原告之訴經本院駁回之部分，其假執行之聲請，失所
07 附麗，併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，原告所提出之其餘攻擊防禦方法及所提
09 證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一論
10 列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。惟查，本件原告
12 聲明(二)與本判決主文第2項所示金額之差距僅有779元，且原
13 告於本院113年9月9日言詞辯論期日即表示捨棄聲明(二)金額
14 中之水電費，然未即時縮減聲明，觀其瑕疵非重大，依此情
15 形，仍酌命訴訟費用由被告一造負擔為適當。附此敘明。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
17 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
24 書記官 巫嘉芸