臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第2175號

原告 谷莊竹香
訴訟代理人 陳禮文律師
王亭涵律師
吳俊達律師
被告 高仲廷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將建物門牌桃園市○鎮區○○路00號1樓之房屋騰空並返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣10萬4,748元。
- 三、被告應自民國113年12月6日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第436條第2項定有明文。查原告起訴時聲明為「(一)被告應將建物門牌桃園市○鎮區○○路00號1樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空並返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）12萬4,083元；(三)被告應自民國113年12月6日起至履行第一項聲明之日止，按日給付原告1,935元；(四)願供擔保，請准宣告假執行」（卷5），嗣追加上開第2、3項之備位聲明，嗣變更聲明為如下開所示之聲明，核原告所為訴之追加

01 備位聲明，乃請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，尚無不
02 合，應予准許。

03 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
04 第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第
05 1項前段規定，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：被告於113年6月3日向伊承租系爭房屋，雙方約
08 定租期1年（即自113年6月3日起至114年6月3日止），租金
09 每月3萬元，押金為6萬元，被告按月於每月3日前支付租金
10 及水電費予原告（下稱系爭租約）。詎被告於113年9月起未
11 依約繳納租金，業已累計2個月租金未給付，嗣經伊以存證
12 信函催告被告給付租金，詎被告仍未給付，依系爭租約第12
13 條、第14條及民法第455條規定，系爭租約業於113年10月25
14 日終止後，被告自應將系爭房屋騰空返還予伊。依系爭租約
15 第19條約定，被告應給付水費400元及電費暨延繳付費用4,3
16 48元，合計4,748元之水電費。又依系爭租約第12條約定，
17 被告應給付本件訴訟之律師費用4萬元。系爭租約既已終
18 止，依系爭租約第6條約定，被告於返還系爭房屋前，應給
19 付租金2倍違約金，累積至113年12月5日止違約金為7萬9,33
20 5元，自113年12月6日起至被告返還系爭房屋止，以每日1,9
21 35元計算違約金。若認上開違約金請求未准許，另以備位請
22 求被告迄至113年12月5日止積欠租金12萬元扣除押金6萬元
23 後，應返還租金6萬元。又被告於租約終止後仍繼續無權占
24 有使用系爭房屋，獲有相當於每月租金3萬元之利益，並使
25 伊受有損害，故併依不當得利之法律關係，請求被告自本件
26 租約終止之翌日起按月給付相當於租金之不當得利3萬元。
27 為此，爰依系爭租約、不當得利等法律關係提起本件訴訟。
28 並聲明：「先位：(一)被告應將系爭房屋騰空並返還原告；(二)
29 被告應給付原告12萬4,083元（計算式：4,748元+4萬元+7萬
30 9,335元=12萬4,083元）；(三)被告應自113年12月6日起至履
31 行第一項聲明之日止，按日給付原告1,935元；(四)願供擔

01 保，請准宣告假執行；備位：(一)被告應將系爭房屋騰空並返
02 還原告；(二)被告應給付原告10萬4,748元（計算式：4,748元
03 +4萬元+6萬元=10萬4,748元）；(三)被告應自113年12月6日起
04 至履行第一項聲明之日止，按月給付原告3萬元；(四)願供擔
05 保，請准宣告假執行」。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
07 陳述。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張被告於113年6月3日向其承租系爭房屋，雙方約定
10 租期1年（即自113年6月3日起至114年6月3日止），租金每
11 月3萬元，押金為6萬元，被告按月於每月3日前支付租金及
12 水電費予原告（下稱系爭租約），而被告於113年9月起未依
13 約繳納租金，業已累計2個月租金未給付，嗣經其以存證信
14 函催告被告給付租金，詎被告仍未給付，依系爭租約第12
15 條、第14條及民法第455條規定，系爭租約業於113年10月25
16 日終止等事實，業據其提出房屋租賃契約書、郵局存證信
17 函、律師函、台灣電力股份有限公司消費性用電服務契約、
18 繳費憑證、收據等為證（卷12-26），經核與原告所述相
19 符。而被告已於相當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不
20 到場，亦未提出答辯書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2
21 項、第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，自
22 堪信原告之主張為真實可採。

23 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
26 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
27 止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第45
28 5條前段分別定有明文。經查，被告未依約給付租金，至11
29 3年10月25日止，積欠原告已逾2個月之租金，嗣經原告以2
30 次存證信函催告被告給付租金，逾期原告終止系爭租約，此
31 有存證信函在卷可考（卷15-20），然被告逾期未給付，堪

01 認系爭租約已經合法終止，則系爭租約業於113年10月25日
02 終止，是原告請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，洵屬
03 有據。

04 (三)又原告依系爭租約第19條約定，請求被告給付水費400元及
05 電費暨延繳付費用4,348元，合計4,748元之水電費，及依系
06 爭租約第12條約定，給付本件訴訟之律師費用4萬元等情，
07 業據其提出房屋租賃契約書、郵局存證信函、律師函、台灣
08 電力股份有限公司消費性用電服務契約、繳費憑證、收據等
09 為證（卷12-26），核屬有據。

10 (四)原告依系爭租約第6條約定，請求被告於返還系爭房屋前，
11 應給付租金2倍違約金，累積至113年12月5日止違約金為7萬
12 9,335元，自113年12月6日起至被告返還系爭房屋止，以每
13 日1,935元計算違約金等情，惟觀諸系爭租約第6條約定「乙
14 方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續
15 出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不
16 得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲
17 方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日
18 止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」（卷13），是系爭
19 租約第6條係約定承租人即被告於租期屆滿，被告未遷讓交
20 還房屋予原告，原告方得請求被告給付違約金，然本件係因
21 被告未按期給付租金，而經原告合法終止，與系爭租約第6
22 條約定之「租期屆滿」要件不同，是原告依系爭租約第6條
23 約定，先位第2、3項請求被告於返還系爭房屋前，應給付租
24 金2倍違約金，累積至113年12月5日止違約金為7萬9,335
25 元，自113年12月6日起至被告返還系爭房屋止，以每日1,93
26 5元計算違約金等情，自屬無據。

27 (五)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
28 有明文。再按無權占有他人之不動產，依通常情形受有相當
29 於該不動產租金之利益，而不動產之所有權人或出租人，此
30 時依通常情形亦受有相當於租金之損害。本件被告未依約給
31 付租金，且系爭租約已於113年10月25日經原告合法終止，

01 已如前述，被告卻仍無權占用系爭房屋，取得使用系爭房屋
02 之利益，致使原告無法使用收益系爭房屋，故至113年12月5
03 日止，積欠租金及相當於租金之損害共計12萬元（計算式：
04 3萬元X4=12萬元），扣除押金6萬元後，原告備位第2、3項
05 請求被告給付租金及相當於租金之損害6萬元（計算式：12
06 萬元-6萬元=6萬元），及自113年12月6日起至騰空返還系爭
07 房屋，按月給付原告3萬元，核屬有據。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利等法律關係，請求先
09 位第1項聲明及備位第2、3項聲明，即如主文第1至3項所
10 示，為有理由，另先位第2、3項聲明，則無理由，應予駁
11 回。

12 五、另本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
13 法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴
14 部分，依職權宣告假執行，至原告敗訴部分，其假執行聲請
15 已失所依據，應予駁回。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

18 中壢簡易庭 法 官 紀榮泰

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 114 年 3 月 3 日

25 書記官 施春祝