

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第526號

原告 林真如

訴訟代理人 于鳳儀兼任送達代收人

于文憲

被告 吳昭立

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣204,000元，及自民國113年10月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔53%，餘由原告負擔。

原告其餘之訴駁回。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣204,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，准由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面

壹、原告主張：

原告前與被告簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），將門牌號碼台北市○○區○○路0弄0號1樓房屋及地下室（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租期1年，即自民國112年6月24日起至113年6月23日止，每月租金合計新臺幣（下同）6萬元。而原告自113年3月起，即多次知會被告不再續

01 租，詎被告竟於合約到期後，拒不搬遷返還租賃物，除應給
02 付113年6月24日起至同年9月30日止，相當於租金之不當得
03 利194,000元【計算式：(6萬元/30日*7日)+(6萬元*3
04 月)=194,000元】外，尚應依系爭租約第12條之規定，賠償
05 按租金1倍計算之違約金194,000元。為此，爰依民法租賃契
06 約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告38
07 8,000元，及自追加聲明狀送達被告翌日(即113年10月29
08 日)起至清償日止，按年息5%計算之利息。訴訟費用由被告
09 負擔。

10 貳、被告則以：

11 被告已向原告承租系爭房屋長達14年，押金為84,000元。嗣
12 因原告擬調漲租金，伊又無法及時找到新租屋處，遂向原告
13 表示租期屆滿後至搬遷止之租金，先以押金扣除，不足者再
14 補交現金，伊最終於113年9月5日搬離，並於當日將鑰匙、
15 遙控器等物交予新租客。為此聲明：原告之訴駁回。

16 參、得心證之理由：

17 一、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
18 前段定有明文。次按，無法律上之原因而受有利益，致他人
19 受損害者，應返還其利益，同法第179條亦有明定。又無權
20 占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
21 之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得
22 利之範圍，為相當於租金之利益(最高法院97年度台上字第
23 294號判決意旨可資參照)。第按擔保金即押租金之主要目
24 的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租
25 人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生
26 當然抵充之效力(最高法院87年度台上字第1631號民事判決
27 參照)。

28 二、經查，原告主張兩造前就系爭房屋成立租賃契約，約定租期
29 自112年6月24日起至113年6月23日止，而原告於租期屆滿前
30 即已表明不再續租，惟被告竟未在合約所定期限前遷移，故
31 依租賃契約之法律關係請求被告給付相當於租金之不當得利

01 及賠償違約金等情，業據其提出與所述相符之系爭租約、存
02 證信函等件為證（見卷第15-23頁、41-63頁）；且為被告所
03 不爭執，並自承係遲至113年9月5日始完成搬遷等語明確，
04 核與其提出與新租戶之LINE對話內容相符（見卷第123-133
05 頁），應堪信屬實。準此，被告在系爭租約終止後，既未依
06 規定搬離以返還租賃物，則其繼續占有系爭房屋即為無法律
07 上之原因，並受有相當於租金之不當得利，原告自得請求被
08 告給付自租約終止起至遷讓系爭房屋之日止，以相當於原租
09 金6萬元計算之損害金。依此計算，原告得請求被告給付113
10 年6月24日起至同年9月5日止相當於租金之不當得利，即為1
11 44,000元【計算式：（6萬元/30日*7日）+6萬元+6萬元+（
12 6萬元/30日*5日）=144,000元】。

13 三、次查，系爭租約第12條第1、3項約定：「租期屆滿或租賃契
14 約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他
15 登記。承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租
16 人請求返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租
17 金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還
18 為止。」（見卷第47、59頁）。本件兩造之租賃關係已於11
19 3年6月23日因租期屆滿而終止，被告遲至同年9月5日始遷出
20 系爭房屋，應給付相當於租金之不當得利144,000元等情，
21 業經本院認定如前，則原告依據上開約定，向被告請求遲延
22 返還期間，按相當月租金額一倍計算之違約金144,000元，
23 即屬有據；惟逾此金額之請求，則屬脫逸兩造之約定範圍，
24 不應准許。

25 四、第查，被告於向原告承租系爭房屋之初，曾交付押租金84,0
26 00元乙情，有系爭合約之記載在卷可稽（見卷第45、57
27 頁），並為兩造所不爭執（見卷第113頁），應屬真實。揆
28 諸首揭說明，該部分押租金即與被告應給付之上揭債務，發
29 生當然抵充之效力。而經抵充後，被告尚應給付予原告之金
30 額，即為204,000元【計算式：144,000元+144,000元-84,00
31 0元=204,000元】。

01 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係提起本訴，請求被告
02 給付204,000元，及自追加聲明狀送達被告翌日（即113年10
03 月29日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
04 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

05 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
06 告一部敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
07 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。並依職權為被告酌定相
08 當之擔保金額後併宣告得免為假執行。

09 七、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，爰不一一予以論駁，
11 併此敘明。

12 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
13 訟法第385條第1項前段、第436條第2項、第389條第1項第3
14 款、第392條第2項、第79條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
16 竹北簡易庭 法 官 林南薰

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 3 月 13 日
21 書記官 陳麗麗