# 臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

109年度基簡字第1077號

原　　告　黃國揚
　　黃淑琴
　　黃貴姿

兼

上三人共同

訴訟代理人　黃國強

被　　告　王文發

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路○○○號一樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬陸仟陸佰肆拾元，及自民國一百零九年八月二十三日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣伍仟伍佰壹拾元由被告負擔。

本判決第一項及第二項前段得假執行。

本判決第二項後段於所命各期給付到期後得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

兩造於民國109年4月25 日訂立租賃契約，由被告向原告承租門牌基隆市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房

屋），約定租期自109年4月25日起至114年4月24日止，共計5年，租金第1年以每月新臺幣（下同）55,000元、第2年以每月58,000元、第3年至第5年以每月60,000元計算，應於各月25日付款，押租金則為120,000元（下稱系爭租約）。詎被告僅於締約時給付部分押租金70,000元，即未再按期付款，經原告多次催討，並於109年5月8日寄發基隆愛三路郵局000252號存證信函催請被告於文到3日內給付欠租，表明逾期未付，將依系爭租約第6條約定終止契約，仍未獲置理。嗣被告遲付之租金已逾4月，原告乃於109年8 月22日再寄發基隆愛三路郵局000416號存證信函為終止系爭租約之意思表示，向被告請求給付欠租、返還房屋，該函並於同日送達。故系爭租約業已於109年8月22日終止，以每月租金55,000折算一日租金1,833元計算（計算式：每月租金55,000元÷30日≒1833，角以下捨去），扣除被告已給付之押租金70,000元（即109年4月25日至同年6月2日止，共38日），被告尚積欠原告租金146,640元（即109年6月3日起至同年8月22日止，共80日）；又被告於系爭租約終止後之109年8月23日起仍繼續占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告受有損害。為此，爰依民法第439條、第450條第1項、第455條、第767條第1項、第179條、系爭租約第7條及第8條約定提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及被告應給付積欠之租金146,640元，並自109年8月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付不當得利55,000元。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告146,640元，及自109年8月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之房屋租賃契約書、兩造LINE通訊軟體對話記錄、109年5月8日及同年8月

22日之存證信函暨郵政回執等件為證（頁17至46）。且被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，視同自認。可知，原告之主張應為真實。

(二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1項、第439 條前段、第440 條第1 項、第2 項、第455條前段定有明文。次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2 個月以上時，土地法第100條第3款亦有明文。又押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償損害之用，是於「租賃關係消滅後」，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生「當然抵充」之效力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年度台上字第4885號判決意旨參照）。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條著有規定。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查兩造簽訂之系爭租約，第2條及第3條已明定租期自109年4月25日起至114年4月24日止，第1年以每月55,000元、第2年以每月58,000元、第3年至第5年以每月

租金60,000元計算，並應於各月25日付款，押租金則為120,000元。而被告自締約之日起迄今未曾按期繳租，以押租金當然抵充後，遲延給付已逾2 個月，經原告多次催討，並以109年8 月22日基隆愛三路郵局000416號存證信函為終止系爭租約之意思表示，依卷附郵政回執所示，兩造間租賃契約法律關係業於109 年8月22日終止（頁46）。職故，原告依上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。又原告得依民法第439條之規定，請求被告給付積欠之租金146,640元【按：以每月租金55,000元折算一日租金1,833元計算（計算式：每月租金55,000元÷30日≒1833，角以下捨去），抵充被告已給付之押租金70,000元（即109年4月25日至109年6月2日止，共38日之租金），迄至契約終止之109年8月22日，被告尚積欠原告租金合計146,640元（即109年6月3日起至109年8月22日止，共80日之租金）】。又被告自租約終止後之109年8月23日起無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，職故，原告請求被告應自109年8月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元相當於租金之不當得利，亦有理由，應予准許。

(三)綜上所述，原告依兩造租賃契約及上開規定，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告；且被告應給付原告146,640元，及自109年8月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告55,000元，為有理由，均予准許。

四、本件係就民事訴訟法第 427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第 389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　4　　日

基隆簡易庭法　官　曹庭毓

以上正本係照原本作成。

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訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　黃婉晴