臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第128號

原　　告　呂月珠

000000000000000000

被　　告　陳進發　　籍設基隆○○○○○○○○○中山辦公室

000000000000000000

000000000000000000

宋美齡

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110 年3 月3 日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼基隆市○○路○○○號房屋鄰接樓梯間之房間（即樓梯間旁之第一個房間）遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆仟伍佰元，及自民國一百一十年二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百零九年九月二十二日起至返還上開房間之日止，按月給付原告新臺幣肆仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣伍仟捌佰肆拾元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告如分別就本判決第一項以新臺幣壹拾萬捌仟元、就本判決第二項以到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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者、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436 條第2 項準用同法第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。本件原告本係起訴請求判令被告將主文第一項所示房間遷讓返還與原告，並應給付原告新臺幣（下同）27,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還

房間之日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國110 年1月21日起至返還房間之日止，按月賠償原告4,500 元（參見起訴狀）。嗣則於本院110 年3 月3 日言詞辯論期日，將其訴之聲明更正為：「㈠被告應將門牌號碼基隆市○○路0 ○0 號房屋鄰接樓梯間之房間（即樓梯間旁之第一個房間）遷讓返還原告；㈡被告應給付原告4,500 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自109 年9 月22日起至返還上開房間之日止，按月給付原告4,500 元。」（見本院110 年3 月3 日言詞辯論筆錄）核其上開更異，尚屬擴張或減縮應受判決事項之聲明且其基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

二、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 條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436 條第2項、第385 條第1 項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：

兩造於109 年3 月21日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），由被告向原告承租門牌號碼「基隆市○○路0○0號」房屋鄰接樓梯間之房間（即樓梯間旁之第一個房間；下稱系爭房間）；雙方約定，被告應按月給付原告租金4,500 元，租賃期間自109 年3 月21日起，至109 年9 月21日止。詎租賃期限屆至以後，被告猶繼續占有系爭房間，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害；且被告先前亦曾欠繳租金2個月，經原告逕以押租金4,500 元予以抵充，被告迄今猶有租金4,500 元未償（計算式：4,500 元× 2 個月－4,500 元＝4,500 元）。是原告乃本於租賃契約以及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房間、給付欠租，及自109 年9 月22日起至遷讓返還房間之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,500 元，並聲明：

㈠被告應將系爭房間遷讓返還予原告。

㈡被告應給付原告4,500 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至

清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自109 年9 月22日起至返還上開房間之日止，按月給付原告4,500 元。

四、被告答辯：

被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

五、本院判斷：

原告主張之上開事實，業據提出與其主張相符之附圖與房屋租賃契約書、郵局存證信函用紙等件為證；而被告經合法通知，俱未到庭爭執，亦未提出書狀表明證據或有利於己之答辯以供審酌，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。按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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，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439 條前段、第440 條第1 項、第2 項、第455 條前段定有明文。次按押租金之主要目的，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）。查兩造於109 年3 月21日簽訂系爭契約，由被告向原告承租系爭房間，雙方約定，被告應按月給付原告租金4,500 元，租賃期間自109 年3 月21日起，至109 年9 月21日止，因系爭房屋之租賃期限後已屆至，被告則仍繼續占有系爭房間，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，且被告先前欠繳租金2 個月，經原告逕以押租金4,500 元予以抵充，被告迄猶欠繳租金4,500 元（計算式：4,500 元×2 個月－4,500 元＝4,500 元）；是原告乃

本於系爭契約（租賃契約）以及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房間、給付欠租（4,500 元），併應自109 年9 月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,500 元，俱屬於法有據而無不合。從而，原告請求如主文第一項、第二項所示，均有理由，應予准許。

六、本件訴訟標的價額業經核定為540,000 元（參見本院110 年3 月3 日言詞辯論筆錄），應徵第一審裁判費5,840 元，兼之本件別無其他訴訟費用之支出，是本件訴訟費用確定為5,840 元。爰依職權確定前開訴訟費用即本件第一審裁判費5,840 元由敗訴之被告負擔。

七、本件係民事訴訟法第427 條第2 項第1 款、第8 款之財產權訴訟事件，本院既適用簡易程序而為被告敗訴之判決，自應依同法第389 條第1 項第3 款規定，職權宣告假執行；又本院斟酌本件係適用簡易訴訟程序之案件，僅能上訴至第二審，參考各級法院辦案期限實施要點，第二審簡易程序審判案件之辦案期限為2 年，以此推估，本判決第一項因被告免為假執行致原告假執行延宕之期間應為2 年，因此原告延後2 年使用收益系爭房屋所受之損害，應為上開期間之租金合計108,000 元【計算式：4,500 元×24個月＝108,000元】，兼之原告因被告就本判決第二項免為假執行所受之損害，即為原告屆期所得受償之金額，爰職權宣告被告分別就本判決第一項以108,000 元、就本判決第二項以到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、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87條第1 項、第78條、第389 條第1 項第3 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　3　　日

基隆簡易庭法　官　　王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　110　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　姚安儒