

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第996號

原告 徐月玲

訴訟代理人 林昭君

被告 陳昇雲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月14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0號3樓之B房房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣32,036元。

被告應自民國113年9月27日起至被告遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣960,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣32,036元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告如以各到期金額之全額為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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，擴張或縮減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2款、第3款定有明文。原告起訴時原係聲明：(一)被告應將坐落基隆市○○區○○路0號3樓全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣40,000元。

01 (三)被告應給付原告所代付之水電使用費約8,000元(見本院
02 卷第11至12頁);嗣原告於民國114年1月14日言詞辯論時變
03 更聲明為:(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路0號3樓
04 B房房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告48,036元。(三)被
05 告應自113年9月27日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止,
06 按月給付原告8,000元。核其上開聲明之變更、減縮、擴
07 張,各請求之基礎事實與原請求均係本於上開租賃契約之同
08 一社會事實,且原請求所主張之事證於變更之訴均得加以利
09 用,核與前開規定相符,應予准許,合先敘明。

10 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
11 訟法第386條各款所列情形,爰依同法第436條第2項、第385
12 條第1項前段規定,准原告之聲請,由其一造辯論而為判
13 決。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張:被告於113年5月3日向原告承租門牌號碼基隆市
16 ○○區○○路0號3樓B房(下稱系爭房屋),約定每月租金8,0
17 00元,租期自113年5月3日起至115年5月2日止,租金應於每
18 月3日前繳納,押租金16,000元,水電費由被告負擔,兩造
19 並簽有租賃契約(下稱系爭租約)。詎被告自113年5月3日承
20 租系爭房屋後,從未給付租金,原告遂於113年9月23日以LI
21 NE、存證信函催告被告於3日內(即113年9月26日)繳清欠
22 租,如逾期未繳,終止契約。惟被告仍未於期限內繳清欠
23 租,且遲付已達2個月以上之租金,系爭租約即因終止而消
24 滅,是被告應遷讓返還系爭房屋予原告。另被告積欠113年5
25 月3日至113年9月26日之房租合計38,400元,且原告已代墊
26 被告應繳納之電費9,636元,以上共計48,036元(算式:38,
27 400元+9,636元=48,036元),被告應返還上開款項予原
28 告;又系爭租約已於113年9月26日終止,被告自同年9月27
29 日起至遷讓系爭房屋之日止,受有每月8,000元之相當於租
30 金之不當得利,被告亦應返還原告。爰依系爭租約、民法第
31 455條、第767條第1項前段、不當得利之法律關係提起本件

01 訴訟，並聲明：(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路0
02 號3樓B房房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告48,036元。
03 (三)被告應自113年9月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
04 月給付原告8,000元。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
06 何聲明或陳述。

07 三、本院之判斷

08 (一)原告主張兩造簽訂系爭租約，約定由被告承租系爭房屋，租
09 期自113年5月3日起至115年5月2日止，被告應於每月3日前
10 給付每月租金8,000元，而被告自113年5月3日起即未依約繳
11 納租金，至同年9月23日止，已積欠4個月以上之租金，原告
12 已於113年9月23日以LINE、存證信函催告被告於3日內繳清
13 欠租，若未繳清，系爭租約即行終止，被告於同年9月23日
14 已讀取上開LINE訊息，惟被告仍未給付欠租，亦未遷讓返還
15 系爭房屋，且原告已代墊被告應繳納之電費9,636元等事
16 實，業據提出與所述相符之系爭租約、113年9月23日基隆港
17 東郵局存證號碼000076號存證信函、原告與被告之LINE對話
18 紀錄截圖、台灣電力公司繳費憑證、台灣電力公司基隆區營
19 業處113年12月18日基隆費核證字第113005444號函等件在卷
20 可證。而被告經合法通知，未到庭爭執，亦未提出書狀表明
21 證據或有利於己之答辯以供審酌，本院綜合上開證據資料，
22 堪信原告主張為真實。

23 (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
24 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
25 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
26 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
27 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
28 民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段分
29 別定有明文；次按出租人非因左列情形之一，不得收回房
30 屋：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
31 時，土地法第100條第3款亦有明定。又按系爭租約第3條約

01 定：「租金每個月新臺幣8,000元正（收款付據）乙方（即
02 被告）不得藉任何理由拖延或拒繳（電燈費及自來水費另
03 外）」、第4條約定：「租金應於每月3日以前繳納，每次應
04 繳1個月份乙方不得藉詞拖延」、第14條約定：「甲（即原
05 告）乙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件
06 時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概
07 不負責」。經查，被告自113年5月3日起即未再繳付租金，
08 原告於113年9月23日以LINE通知被告應於3日內（即113年9
09 月26日前）繳納積欠之租金，若屆期未付，租約即行終止，
10 被告於同日已讀上開催告通知，此有兩造之LINE對話紀錄截
11 圖在卷可稽，是以被告屆期仍未繳清上開欠租，合計積欠4
12 個月又24日之租金，經扣抵押租金16,000元後，被告所積欠
13 之租金已逾2個月租金數額（計算式： $8,000\text{元} \times 4 + 8,000\text{元} \times 24/30 - 16,000\text{元} = 22,400\text{元}$ ，已逾2個月之租金數額 $8,000 \times 2 = 16,000\text{元}$ ），是原告於113年9月26日終止系爭租約，即無不
14 合。從而，原告於兩造租賃關係終止後，依照系爭租約、民
15 法第455條前段、第767條第1項前段，請求被告將系爭房屋
16 遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

19 (三)復按押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償
20 損害之用，是於租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
21 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，倘
22 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87
23 年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年度台上
24 字第4885號判決意旨參照）。經查，被告自113年5月3日起
25 即未依約繳納租金，至原告於113年9月26日終止系爭租約
26 時，共積欠4個月又24日之租金，經抵充押租金16,000元
27 後，被告尚積欠租金22,400元（計算式： $8,000\text{元} \times 4 + 8,000\text{元} \times 24/30 - 16,000\text{元} = 22,400\text{元}$ ）；又系爭租約第20條約
28 定：「交付房屋日起，房屋之水電、瓦斯、電話、管理、清
29 潔等費用由乙方（即被告）負擔」，故被告負有繳納電費之
30 義務，而原告為被告代墊113年5月至11月之電費9,636元，
31

01 此有原告提出之台灣電力公司繳費憑證、台灣電力公司基隆
02 區營業處113年12月18日基隆費核證字第113005444號函在卷
03 可查，原告自得依照系爭租約第20條之規定，請求被告給付
04 代墊之電費9,636元，是原告依系爭租約請求被告給付積欠
05 之租金22,400元、電費9,636元，共32,036元（計算式：22,
06 400元+9,636元=32,036元），核屬有據，應予准許，逾上開
07 範圍之請求，則不應准許。

08 (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
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179條著有規定。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃
11 標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能
12 使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常
13 之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經
14 查，系爭租約業於113年9月26日已合法終止，惟被告迄仍繼
15 續占有系爭房屋，並未返還原告，即屬無法律上原因而受有
16 利益，致原告受有相當於租金之損害，自應償還相當於租金
17 之不當得利。本院審酌系爭租約所定租金為每月8,000元，
18 應為市場合理之價額，而被告使用系爭房屋既已有租金之約
19 定，且被告無權占用系爭房屋所受免繳租金之利益，致原告
20 受有無法使用系爭房屋之損害，所應返還予原告者即為免繳
21 租金之利益，故以系爭租約所約定之租金8,000元，作為本
22 件不當得利損害金額之計算基準，尚屬允當，故原告依不當
23 得利之法律關係，請求被告自113年9月27日起至遷讓返還系
24 爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元，
25 應予准許。

26 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、
27 系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房
28 屋，並給付欠租及電費共32,036元(含租金22,400元及電費
29 9,636元)，及被告應自113年9月27日起至遷讓返還系爭房屋
30 之日止，按月給付原告8,000元，為有理由，應予准許，逾
31 此範圍之請求，應予駁回。

01 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
02 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
03 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
04 預供擔保後，得免為假執行。

05 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
06 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各
07 自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。
08 本院審酌本件原告之訴雖一部勝訴，一部敗訴，惟原告請
09 求被告遷讓返還系爭房屋部分、給付積欠電費全部勝訴，
10 僅請求租金一部敗訴等情，認為本件訴訟之訴訟費用，均
11 由被告負擔，較為允洽，故命由被告一造負擔訴訟費用。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
13 基隆簡易庭 法 官 黃梅淑

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
19 書記官 謝佩芸