

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第1110號

原告 郭宗逸

訴訟代理人 高志華

被告 張月英

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌基隆市○○區○○路○○○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國一百一十三年十月二十一日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息。
- 五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹佰零捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項，就已到期金額部分，於原告以到期金額三分之一金額為被告供擔保後，得假執行，但被告如以到期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

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

01 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。  
02 原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區  
03 ○○路00號4樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。  
04 (二)被告應給付原告新臺幣（下同）18,741元（含8、9月逾期  
05 租金18,000元、6至8月水費174元、7至9月電費233元、6至8  
06 月瓦斯費334元），並自民國113年10月21日起至遷讓返還系  
07 爭房屋之日止，按月給付原告9,000元及使用之水電、瓦斯  
08 等費用。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。(四)訴訟費用由  
09 被告負擔。嗣於本院民國114年3月17日言詞辯論期日就前揭  
10 訴之聲明(一)、(二)變更為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還  
11 原告。(二)被告應給付原告741元。(三)被告應自113年8月21日  
12 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000元。經  
13 核原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，參以首開規  
14 定，應予准許。

15 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  
16 第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第  
17 1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 18 貳、實體部分

### 19 一、原告起訴主張：

20 兩造於112年12月21日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由  
21 被告向原告承租系爭房屋，租期自112年12月21日起至113年  
22 12月20日止，每月租金9,000元，押金18,000元，水、電、  
23 瓦斯及管理費均由被告自行負擔，惟被告僅繳付8期租金，  
24 其後即未再給付租金，經原告以存證信函催告被告給付積欠  
25 之租金、水、電、瓦斯費，並以存證信函終止租約，則被告  
26 應給付積欠之水、電、瓦斯費合計741元及系爭租約終止前  
27 之租金。又系爭租約既已終止，被告對系爭房屋即屬無權占  
28 有，自應按月賠償原告。為此依民法第767條及不當得利之  
29 法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空  
30 遷讓返還原告。(二)被告應給付原告741元。(三)被告應自113年  
31 8月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000

01 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。(五)訴訟費用由被告負  
02 擔。

03 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  
04 何聲明或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延  
07 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
08 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋  
09 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規  
10 定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲  
11 延給付逾2個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止  
12 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2  
13 項、第455條前段定有明文。經查，原告主張兩造間定有系  
14 爭租約，被告僅繳納至8期租金（自113年8月21日起即未給  
15 付租金），經原告於113年9月24日系爭存證信函催告被告於  
16 函到3日內給付租金，如屆期未清償即以系爭存證信函為終  
17 止契約之意思表示等情，業據提出房屋租賃契約、台北光復  
18 郵局第983號存證信函（下稱系爭存證信函）、國內各類掛  
19 號郵件執據、中華郵政掛號郵件收件回執、兩造通訊軟體LI  
20 NE之對話截圖等件影本為證。衡之原告對被告發系爭存證信  
21 函時，被告積欠租金僅113年8月21日至同年9月24日之租  
22 額，尚未達2個月之租額，原告以系爭存證信函終止租約，  
23 固非合法。惟系爭租約業已於113年12月20日因租期屆滿而  
24 終止，被告於租期屆滿後繼續占有系爭房屋即屬無權占有，  
25 從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告  
26 遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

27 (二)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃  
28 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
29 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘  
30 額，始生返還押租金之問題。最高法院87年度台上字第1631  
31 號民事判決意旨參照。又無法律上之原因而受利益，致他人

01 受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不  
02 存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占用他人之  
03 房屋，依一般社會通念，足認占有人可獲得相當於租金之利  
04 益，致所有權人受有無法使用該房屋之損害，則依上開規  
05 定，占有人自應將所獲得相當於租金之利益返還所有權人。  
06 經查，被告自113年8月21日起即未依約繳納租金，又系爭租  
07 約終止後，被告仍無權占用系爭房屋，自可認為被告獲有相  
08 當於租金之不當得利，致原告受有相當於租金之損害。而系  
09 爭房屋租金為每月9,000元，經以押租金18,000元抵充後，  
10 則原告得請求被告自113年10月21日起至遷讓返還系爭房屋  
11 之日止，按月給付9,000元。

12 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
13 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事  
14 訴訟法第277條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權  
15 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實  
16 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉  
17 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法  
18 院17年上字第917號民事判決意旨參照。本件原告主張為被  
19 告代墊水、電、瓦斯費合計741元等情，惟未見原告提出相  
20 關單據以資證明，且依系爭存證信函及兩造間LINE對話紀錄  
21 之內容，亦未提及代墊水、電、瓦斯費等情事，原告既未能  
22 舉證證明此部分之請求，則原告此部分之請求即不應准許。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及不當得利  
24 之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並自113  
25 年10月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付9,000元，  
26 為有理由，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁  
27 回。

28 五、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款因建築物定期租賃關  
29 係所生之爭執涉訟，本院為被告敗訴判決部分，應依職權宣  
30 告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預  
31 供擔保，得免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請失

01 所附麗，應予駁回。

02 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

04 基隆簡易庭 法 官 高偉文

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

10 書記官 王靜敏