

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第984號

原告 豐緯管理顧問有限公司

法定代理人 尤文賢

被告 黃振晟

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月3日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路00000號5樓房屋之第2室房間（約6坪）所留遺存物清除，並應將上開房屋之房屋大門鑰匙以及房間門禁悠遊卡返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟伍佰元，及自民國一百一十四年十二月三日起至本判決主文第一項履行完畢之日止，按月給付原告新臺幣陸仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

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壹拾伍萬陸仟元、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、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。

二、原告主張：

兩造於民國114年2月3日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼「基隆市○○區○○路00000號5樓」房屋之第2室房間（下稱系爭房間；面積約6

01 坪)；雙方約定，被告應給付押金新臺幣(下同)13,000元
02 (惟被告僅付6,500元)，並應按月給付租金6,500元，租賃
03 期間自114年2月3日起，至115年2月3日止。然被告自114年4
04 月3日起，即未依約繳交租金，迄今「欠租已達二個月之租
05 額」，經原告請求本院送達114年11月5日言詞辯論筆錄影
06 本，催告被告於114年12月2日以前，結清「114年4月3日迄1
07 14年12月2日之租金共52,000元」(6,500元×8個月=52,000
08 元)，併對被告為終止租約之意思表示，然而被告屆期猶不
09 清償，系爭租約乃於114年12月2日依法終止。因系爭房間尚
10 有被告之遺存物，故被告迄仍持續受有相當於租金之利益，
11 並致原告受有損害，且上開欠租經以被告繳交之押租金6,50
12 0元予以抵充，猶不足45,500元(52,000元-6,500元=45,5
13 00元)，再加上被告迄未歸還房屋大門鑰匙與房間門禁悠遊
14 卡，故依系爭租約與不當得利之法律關係，起訴並聲明：

15 (一)被告應將系爭房間內所留遺存物清除，並應將其房屋大門鑰
16 匙、房間門禁悠遊卡返還原告。

17 (二)被告應給付原告45,500元，及自114年12月3日起至上開給付
18 履行完畢之日止，按月給付原告6,500元。

19 三、被告答辯：

20 被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
21 狀為任何聲明及陳述。

22 四、本院判斷：

23 原告主張之上開事實，業據提出與其主張相符之系爭租約、
24 LINE對話截圖、被告身分證影本、郵局存證信函用紙暨掛號
25 郵件收件回執等件為據，並有本院114年11月5日言詞辯論筆
26 錄暨公示送達公告存卷為憑；因被告經合法通知，俱未到庭
27 爭執，亦未提出書狀表明證據或有利於己之答辯以供審酌，
28 本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。按
29 承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
30 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
31 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋

01 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
02 定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
03 延給付逾二個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止
04 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2
05 項、第455條前段定有明文。而租賃住宅市場發展及管理條
06 例第10條第1項第2款、第2項第1款亦明定：「租賃期間發生
07 下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得
08 要求任何賠償：□承租人遲付租金或費用，達二個月之租
09 額，經定相當期限催告仍拒繳。」「出租人依前項規定提前
10 終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書
11 面通知承租人：□依前項第一款至第三款及第五款規定終止
12 者，於終止前三十日。」系爭租約第16條第1項第2款、第2
13 項第2款則明定：「租賃期間有下列情形之一者，出租人得
14 提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：(二)承租人
15 遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催
16 告，仍不為支付。」「出租人依前項規定提前終止租約者，
17 應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。
18 …：(二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止
19 者，於終止前三十日。」至於押租金之主要目的，則在擔保
20 承租人履行租賃債務及賠償損害之用，是於「租賃關係消滅
21 後」，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
22 租金，發生「當然抵充」之效力，倘於抵充後，猶有餘額，
23 始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、
24 77年度台上字第2213號、72年度台上字第4885號判決意旨參
25 照）。查兩造於114年2月3日簽訂系爭租約，由被告向原告
26 承租系爭房間，雙方約定，租金每月6,500元，乃被告自114
27 年4月3日迄今，欠租已達二個月之租額，經原告請求本院送
28 達114年11月5日言詞辯論筆錄影本，催告被告於114年12月2
29 日以前，結清「114年4月3日迄114年12月2日之租金共52,00
30 0元」（6,500元×8個月=52,000元），併對被告為終止租約
31 之意思表示，然而被告屆期猶不清償，系爭租約遂於114年1

01 2月2日依法終止；從而，原告表明其欲以被告繳交之押租金
02 6,500元抵充欠租，本於系爭租約之法律關係以及不當得利
03 之法律關係，請求如主文第一、二項所示，均有理由，應予
04 准許。

05 五、本件第一審裁判費為1,500元，此外核無其他費用之支出，
06 爰依職權確定本件訴訟費用為1,500元，應由敗訴之被告負
07 擔；併依民事訴訟法第91條第3項規定，諭知被告應自本判
08 決確定之翌日起至清償日止，加給按法定利率即週年利率5%
09 計算之利息。

10 六、本件係民事訴訟法第427條第1項、第2項第1款、第8款之財
11 產權訴訟事件，本院既適用簡易程序而為被告敗訴之判決，
12 自應依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行；又
13 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
14 審，參考各級法院辦案期限實施要點，第二審簡易程序審判
15 案件之辦案期限為2年，以此推估，本判決第一項因被告免
16 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
17 年使用收益系爭房間所受之損害，應為上開期間之租金合計
18 156,000元（計算式：6,500元×24個月=156,000元），兼之
19 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
20 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
21 項以156,000元、就本判決第二項以到期金額之全額，為原
22 告預供擔保，得免為假執行。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

24 基隆簡易庭法 官 王慧惠

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

30 書記官 沈秉勳