

臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第198號

原告 郭整鵬

被告 誠泰保全股份有限公司

法定代理人 黃玉雀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼「基隆市○○區○○街00號1樓」房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬貳仟貳佰柒拾參元，及自民國一百一十五年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十五年一月一日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬肆仟元。

訴訟費用新臺幣貳萬伍仟玖佰伍拾參元由被告負擔，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。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾參萬柒仟貳佰零捌元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾壹萬壹仟陸佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆萬零柒佰伍拾捌元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾貳萬貳仟貳佰柒拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以到期金額三分之一為被告供擔保後，得假執行；但被告如以到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執

01 行。

02 事實及理由

03 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
04 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
05 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。且不變
06 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
07 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。查原告初
08 係起訴聲明：(一)被告應自坐落基隆市○○區○○○○段0000
09 00000地號土地上之基隆市○○區○○里○○街00號建號建
10 物（門牌號碼：基隆市○○區○○街00號1樓）房屋騰空遷
11 出，並將上開房地返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣170,
12 273元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年
13 利率5%計算之利息；(三)被告應自民國115年1月1日起至遷讓
14 房屋之日止，按月給付原告24,000元。迨115年6月17日言詞
15 辯論期日，原告又因應本件調查結果，將其應受判決事項之
16 聲明修正為「(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街00號
17 1樓房屋遷讓返還原告；被告應給付原告122,273元，及自起
18 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
19 息；(三)被告應自115年1月1日起至遷讓房屋之日止，按月給
20 付原告24,000元。」因其上開修正內容，或係不變更訴訟標
21 的，僅止補充或更正事實上或法律上之陳述，或係應受判決
22 事項聲明之減縮，或所涉及之請求基礎事實同一，合於「准
23 為變更、追加」之法律規定，應予准許。

24 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
25 訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項
26 前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

27 三、原告主張：

28 兩造於113年8月7日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），
29 由被告向原告承租門牌號碼「基隆市○○區○○街00號1
30 樓」房屋（下稱系爭房屋）；雙方約定，租金每月24,000
31 元，租賃期間自113年10月1日起至116年9月30日止，水費、

01 電費等悉由被告自行負擔。然而被告自114年6月開始，即未
02 依約繳交租金，截至114年10月31日為止，被告「欠租已達
03 五個月之租額」，原告乃於114年11月4日發函催告，限被告
04 於同月7日以前，結清此前全部欠租，併對被告為終止租約
05 之意思表示（下稱系爭催告函）；因系爭催告函於同月5日
06 送達被告以後，被告旋於同月15日就原告為清償之允諾切
07 結，並於同日央請原告准其遲至115年1月31日辦理退租，原
08 告念及故舊乃予應允。惟兩造意思表示合致以後，被告仍未
09 遵諾給付欠租，並於114年12月6日再次央請原告允其將退租
10 日期提前至114年12月31日，故系爭租約最終遂於114年12月
11 31日合意終止，然而被告迄未返還系爭房屋，持續受有相當
12 於租金之利益，並致原告受有損害，且被告自114年6月開
13 始，即未按月給付租金，經以押租金48,000元抵充，被告欠
14 租金額共120,000元（計算式：24,000元×7個月－48,000元
15 =120,000元）；此外，原告亦曾代被告墊付114年7月迄9月
16 電費1,161元、同年10月迄11月電費1,112元。為此，爰本於
17 系爭租約以及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭
18 房屋、給付欠租、返還墊繳費用共122,273元（計算式：12
19 0,000元+1,161元+1,112元=122,273元），暨自115年1月
20 1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之
21 不當得利24,000元，並聲明：

22 (一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

23 (二)被告應給付原告122,273元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (三)被告應自115年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
26 給付原告24,000元。

27 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

28 四、被告答辯：

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

31 五、本院判斷：

01 (一)原告主張被告向其承租系爭房屋，卻積欠租金與原告代墊之
02 電費未償，經原告於114年11月4日，以系爭催告函命為給付
03 併為終止租約之意思表示；惟被告於同月15日，央請原告准
04 其遲至115年1月31日辦理退租，復於114年12月6日，再次央
05 請原告允將退租日期提前至114年12月31日；詎系爭租約於1
06 14年12月31日終止迄今，被告仍繼續占有系爭房屋等前提事
07 實，業據提出與其主張相符之房屋租賃契約書、郵局存證信
08 函用紙、台灣電力公司繳費憑證、台灣電力公司繳費通知單
09 暨便利商店繳款明細、兩造LINE對話截圖等件為證；因被告
10 經合法通知，俱未到庭爭執，亦未提出書狀表明證據或有利
11 於己之答辯以供審酌，本院綜合上開證據調查結果，自堪信
12 原告之主張為真實。

13 (二)承前，原告於114年11月4日製發系爭催告函，限於被告於同
14 月（11月）7日以前，結清此前全部欠租，併對被告為終止
15 租約之意思表示；然系爭催告函係於同月（11月）5日送達
16 被告，故此短短3日（11月5日迄7日）之催告期間並「不相
17 當」，被告依法不負遲延責任，系爭催告函有關「11月7日
18 終止租約」云云之意思表示，不生合法終止之效力（原告仍
19 須俟「客觀上相當之期限」屆滿，被告仍不履行其租金給付
20 之義務，方能取得出租人單方終止租約之形成權）。惟系爭
21 催告函於同月5日送達被告以後，被告旋於同月15日，央請
22 原告准其遲至115年1月31日辦理退租，並於114年12月6日，
23 再次央請原告允將退租日期提前至114年12月31日，而兩造
24 此一嗣後合意（意思表示一致），完全足可覆蓋原告此前
25 「不生效力之單方終止」，故本件可認系爭租約已因兩造合
26 意而於114年12月31日終止。

27 (三)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
28 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第455條前段定有明
29 文。次按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利
30 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例
31 意旨參照）。第按押租金之主要目的，在擔保承租人履行租

01 賃債務及賠償損害之用，是於「租賃關係消滅後」，承租人
02 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生
03 「當然抵充」之效力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押
04 租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、77年度台上
05 字第2213號、72年度台上字第4885號判決意旨參照）。查兩
06 造於113年8月7日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房
07 屋，雙方約定，租金每月24,000元，租賃期間自113年10月1
08 日起至116年9月30日止，然而被告嗣後屢有拖欠，兩造遂於
09 114年12月31日，合意終止系爭租約；惟被告迄未返還系爭
10 房屋，且被告自114年6月開始，即未依約給付租金，若以被
11 告繳交之押租金48,000元抵充，被告欠租金額共計120,000
12 元（計算式：24,000元×7個月－48,000元＝120,000元），
13 兼之原告曾代被告墊付電費1,161元、1,112元，系爭租約第
14 19條復明訂：「交付房屋之日起，房屋之水電費、電話費…
15 由乙方（即被告）負擔」，則原告現今本於系爭租約以及不
16 當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付欠租
17 以及原告墊繳之費用總計122,273元（計算式：120,000元＋
18 1,161元＋1,112元＝122,273元），及自起訴狀繕本送達翌
19 日即115年6月2日起，至清償日止，按週年利率5%計付遲延
20 利息，暨自115年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
21 月給付相當於租金之不當得利24,000元，俱屬於法有據而無
22 不合。

23 六、從而，原告請求被告給付如主文第一至三項所示，為有理
24 由，應予准許。

25 七、本件第一審裁判費為25,953元，此外核無其他訴訟費用之支
26 出，是本件訴訟費用額確定為25,953元，爰依職權確定前開
27 訴訟費用，由敗訴之被告負擔；併依民事訴訟法第91條第3
28 項規定，諭知被告應自本判決確定之翌日起至清償日止，加
29 給按法定利率即週年利率5%計算之利息。

30 八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分核
31 無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相

01 當擔保後免為假執行。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

03 民事第一庭法官 王慧惠

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
07 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
08 判費。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

10 書記官 郭穎宸