

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第1483號

原告 禾藍凱特有限公司

法定代理人 陳豪彥

訴訟代理人 蔡嘉恩律師

被告 劉寧馨

上列當事人間請求給付租金事件，於民國112年8月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬玖仟柒佰柒拾伍元，及自民國一百一十二年五月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）368,225元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣原告於民國112年8月23日當庭變更聲明為：被告應給付原告329,775元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告自109年10月10日起，將其所承租之門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號1樓房屋（下稱「系爭房屋」）轉

01 租予被告，租賃期限至111年10月9日止，契約載明承租人
02 應於每月5日繳納房租46,750元（下稱系爭租約），總共
03 得收取24期租金共1,122,000元。詎被告於承租期限內多
04 次遲繳或未給付系爭房屋當月租金，經原告細查被告匯款
05 之租金金額後，被告尚有租金387,050元未繳。此外，原
06 告經房東告知須於111年10月31日租期屆至時返還房屋，
07 並已將此事告知被告，但被告於111年10月9日租期屆至
08 後，仍持續使用系爭房屋至111年10月31日。原告雖已多
09 次透過LINE通訊軟體與電話和被告聯絡，被告亦已自承欠
10 繳多期租金。惟因兩造對被告欠繳租金金額之計算方式不
11 同，原告對於被告所主張已匯付租金數額亦有意見，故被
12 告至今仍拒絕繳納其所欠租金，為此提起本件訴訟。

13 （二）被告於111年10月9日租期屆至後，仍持續使用系爭房屋至
14 111年10月31日，故就被告於111年10月10日至111年10月3
15 1日間無權占有系爭房屋21天，受有相當於租金之利益，
16 致原告受損害，依照民法第179條規定，請求被告返還不
17 當得利32,725元。（計算方式：46,750元÷30天×21天＝3
18 2,725元）

19 （三）被告欠繳租金共387,050元，加計被告之不當得利32,725
20 元，扣除押金9萬元後，被告尚積欠原告金額總計329,775
21 元。為此，爰依兩造間租賃契約、不當得利之法律關係提
22 起本訴，請求被告給付租金等語，並聲明：被告應給付原
23 告329,775元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
24 按年息百分之5計算之利息。

25 三、被告則以：我都沒有積欠任何租金。我繳納租金都是匯到原
26 告原證二的存摺的帳戶。109年11月跟12月我也有匯到原告
27 的存摺帳戶，但是原告這二筆原告都沒有計算進去。原告並
28 沒有扣除二個月的押金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 四、本院之判斷：

30 原告主張之事實，業據提出系爭租約、原告之存摺資料14
31 頁、兩造之LINE對話記錄（內附被告給原告之110年、111年

01 房租匯款記錄）、新北市板橋區調解委員會調解通知書等件
02 影本為證。是本件所應審酌者為原告請求之金額為何？

03 （一）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用、收
04 益，他方支付租金之契約；再按承租人應依約定日期，支
05 付租金，民法第421條第1項、第439前段分別定有明文。
06 又系爭契約第4條約定：「承租人每月租金為新臺幣肆萬
07 陸仟柒佰伍拾元」等語，有系爭租約附卷可考，則被告於
08 租期屆滿前，本應按期給付租金，是原告依系爭租約之約
09 定，請求被告給付積欠租金387,050元，洵屬有據。

10 （二）次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
11 還其利益，民法第179條前段定有明文。原告業已合法終
12 止系爭租約，已如前述，然被告迄今尚未將系爭房屋、停
13 車位返還予原告，則被告於租期屆滿後，仍無權占用系爭
14 房屋、停車位，即屬無法律上原因而受有相當於租金之利
15 益，並致原告受有相當於租金之損害，原告自得請求被告
16 返還相當於租金之不當得利。則原告依系爭契約第14條第
17 1項、第3項之約定，及民法第179條之規定，請求被告自1
18 11年10月9日租期屆至後，仍持續使用系爭房屋至111年10
19 月31日止，按月給付原告相當租金之不當得利32,725元
20 （計算式：46,750元÷30天×21天＝32,725元）。

21 （三）綜上，原告請求被告給付租金387,050元，加計相當租金
22 之不當得利32,725元，扣除押金9萬元後，共計329,775
23 元，自屬有據。

24 五、從而，原告依兩造租賃契約、不當得利等法律關係，請求被
25 告給付329,775元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月6日
26 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
27 予准許。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
29 證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論
30 述。

31 七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣

01 告假執行。

02 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第
03 78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 9 月 13 日

05 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

06 法 官 呂安樂

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 112 年 9 月 13 日

12 書記官 魏賜琪