

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2857號

原告 黃璽允

被告 楊鈞傑

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○街○○○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百一十二年十一月四日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之六十二，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行。

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，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告於起訴時原請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00○0號房屋全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）10萬元，並自民國112年5月10日起至遷讓之日止，按月給付25,000元。(二)被告應給付原告搬遷費用等相關費用。嗣於本院113年2月5日言詞辯論期日當庭表示就搬遷費部分不請求。核原告所為訴之變更僅係減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。又本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：

02 (一)被告於110年10月20日向原告承租門牌號碼新北市○○區○
03 ○街00○0號房屋（下稱系爭房屋），租期自110年11月4日
04 起至112年11月3日止，並約定被告每月應給付租金25,000
05 元，被告並給付押租金5萬元（下稱系爭租約），系爭租約
06 業已於112年11月3日因屆期不續約而終止，原告自得依民法
07 第455條、第767條規定及系爭租約第10條約定請求被告返還
08 系爭房屋。

09 (二)又被告自112年5月10日即未依約繳付租金，尚餘租金10萬元
10 未清償，且被告仍占有系爭房屋，迄未搬離系爭房屋，爰依
11 民法第179條、第439條及系爭租約第3條規定，請求被告給
12 付10萬元，及自112年5月10日起至遷讓返還系爭房屋之日
13 止，按月給付相當於租金之不當得利25,000元。為此，爰依
14 系爭租約、民法第455條、第439條及第179條等規定，提起
15 本件訴訟。並聲明：如前揭變更後聲明所示。

16 三、法院之判斷：

17 (一)原告主張其將系爭房屋出租予被告，約定租期自110年11月4
18 日起至112年11月3日止，被告每月應給付租金25,000元，被
19 告另有繳交押金5萬元，而系爭租約業已於112年11月3日因
20 屆期不續租而終止，惟被告迄未搬離系爭房屋，原告因此受
21 有相當於租金之損害等情，業據提出存證信函、租金收付明
22 細表、系爭房屋租賃契約書及系爭房屋建物暨土地第一類謄
23 本等件為證，核認無訛，堪信為真。

24 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
25 前段定有明文，另依系爭租約第10條第1項約定：「承租人
26 (即被告)於租賃期滿或依本條第二、三、四項約定終止，應
27 會同出租人共同完成屋況及設備之點交手續並將房屋遷
28 讓…」，系爭租約已於112年11月3日因屆期不續租而終止，
29 業如前述，故原告依民法第455條前段、第767條規定及系爭
30 租約第10條約定，訴請被告應騰空返還系爭房屋予原告，核
31 屬有據。

01 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
02 有明文。又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及
03 租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
04 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效
05 力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高
06 法院83年台上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決
07 意旨可資參照）。查，系爭房屋每月租金為25,000元，並應
08 於每月10日以前繳納，業據系爭租約第3條約明在卷（見板
09 簡卷第23頁），而被告自112年5月10日起即未繳納租金，迄
10 尚積欠4個月租金10萬元未清償；然原告前已收受被告繳付
11 之押金5萬元，揆諸前開說明，該押租金應發生當然抵充租
12 金之效力，是經以押租金5萬元抵償被告所積欠租金後，原
13 告所得請求被告給付之租金為5萬元（計算式：10萬元-5萬
14 元）。逾此部分之租金請求，則屬無據。

15 (四)復按不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
16 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
17 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
18 準，又無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社
19 會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參
20 照）。查，被告於系爭租約終止後仍繼續使用系爭房屋，並
21 未返還原告，已如前述，是被告自112年11月4日起占有使用
22 系爭房屋，受有每月租金25,000元之不當得利，致原告受有
23 同額損害，是原告依民法第179條規定請求被告給付自112年
24 11月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當
25 於租金之不當得利25,000元，核屬有據。逾此部分之請求，
26 則屬無據。

27 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段、第767條及
28 第179條等規定，請求如主文第1至2項所示，為有理由，應
29 予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

30 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
31 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389

01 條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 陳怡親

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

11 書記官 詹昕容