

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1286號

原告 林美玲 住○○市○○區○○路0段000巷00弄00
號0樓

被告 林書正

0000000000000000

居新北市○○區○○路0段000巷00弄00
號0樓

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○路0段000巷00弄00號6樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年2月22日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同條項規定，引用其起訴狀（本院卷第11至12頁）及民國113年9月9日言詞辯論筆錄。
- 二、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：被告應將門牌號碼北市○○區○○路0段000巷00弄00號6樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）10,000元，並自113年2月21日起至遷讓之日止，按月給付5,000元。嗣於本院113年9月9日言詞辯論期日當庭更正被告應自113年2月22日起至遷讓返還上開房屋之日止，按

01 月給付原告5,000元，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前
02 開規定，應予准許，合先敘明。被告則經合法通知，無正當
03 理由未於言詞辯論期日到場，爰依法由原告一造辯論而為判
04 決。

05 三、本院之判斷：

06 (一) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
07 條前段定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人
08 受損害者，應返還其利益，民法第179條亦有明文。又無
09 正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為
10 社會通常之觀念。兩造間就系爭房屋之租賃契約既於113
11 年2月21日因租期屆滿而終止，揆諸前揭規定，原告請求
12 被告遷讓返還系爭房屋，並自113年2月22日起自遷讓返還
13 系爭房屋之日止，按月給付相當租金5,000元之不當得
14 利，自屬有據。

15 (二) 又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債
16 務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
17 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。
18 而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法
19 院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。查系爭租
20 約約定被告應於每月21日以前按月繳納租金5,000元，是
21 被告於系爭租約終止即113年2月21日以前，自有依約定日
22 期給付租金之義務，而依原告主張被告迄至契約終止之日
23 113年2月21日止，被告共欠租金應為2個月租金10,000元
24 （計算式：5,000元*2=10,000元），依前開說明，經以
25 押租金10,000元抵償被告所積欠租金後，被告已無積欠租
26 金，故原告請求被告給付積欠租金10,000元請求即屬無
27 據，應予駁回。

28 四、從而，原告本於租賃契約及不當得利之法律關係，請求判決
29 如主文第一、二項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之
30 其餘請求，則無理由，應予駁回。

31 五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判

01 決，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 10 月 4 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 時 瑋 辰

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 10 月 4 日

11 書記官 詹昕容