

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第63號

原 告 要士剛

訴訟代理人 陳韻任律師

被 告 費婉馨 稽設新北市○○區○○路○號（新北○○○○○○○○）

劉玉珠 稽設新北市○○區○○路○號（新北○○○○○○○○）

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告費婉馨應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣122,495元，及自民國114年2月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告費婉馨應給付原告新臺幣2,698元，及自民國114年2月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國114年2月14日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日起，按月連帶給付原告新臺幣75,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告費婉馨如以新臺幣2,496,048元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行；但被告如以新臺幣122,495元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第3項得假執行；但被告費婉馨如以新臺幣2,698元為原告
02 預供擔保，得免為假執行。

03 本判決第4項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣75,00
04 0元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 **事實及理由**

06 一、被告未於言詞辯論到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
07 事由，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

08 二、原告主張：原告於民國111年7月2日將門牌號碼新北市○○
09 區○○路000巷00弄0號3樓（下稱系爭房屋）出租予被告費
10 婉馨，並由被告劉玉珠擔任連帶保證人，約定租賃期限自11
11 3年7月10日起至114年7月9日止，每月租金新臺幣（下同）2
12 5,000元，租金並應於每約10日以前繳納（下稱系爭租
13 約），惟被告於113年7月2日給付7月份租金及部分押租金5,
14 000元，尚積欠押租金45,000元未付，雙方遂約定被告應於
15 8、9、10月約定給付房租之日各補繳押金15,000元，詎料被
16 告於113年9月起即未給付，僅於113年9月13日再給付部分租
17 金5,000元外，至113年10月22日止，積欠租金已達3個月即7
18 5,000元，另押租金仍有35,000元未付，積欠之金額已達11
19 0,000元，顯逾2個月租金額，經原告於113年10月22日以律
20 師函提前通知被告費婉馨，租約將於113年11月24日終止，
21 又經多次催討，被告均藉詞拒絕給付，今兩造租約既已終
22 止，而費婉馨仍占用系爭房屋，爰依民法第455條規定，請
23 求被告搬離系爭房屋，併依兩造租約約定、不當得利法律關
24 係，請求被告給付113年8月至113年11月24日止積欠之租金8
25 7,495元，律師費用50,000元，扣除原告已收取之押租金15,
26 000元，總計122,495元。暨自113年7月至113年9月12日止積
27 欠之電費2,698元及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之
28 日止，每月相當於租金之不當得利25,000元及違約金50,000
29 元等語，並聲明：如主文第1、2、3、4項所示；原告願供擔
30 保，請准宣告假執行。

31 三、被告未於言詞辯論到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 四、原告主張上開事實，業據其提出兩造簽訂之系爭租約、手
02 機通訊軟體訊息、催繳租金通知書、存證信函、律師函照
03 片、催告搬遷通知照片、電表照片、台灣電力公司113年9月
04 繳費憑證、手機通訊軟體訊息、律師費收據等件為證。而被
05 告已於相當期日受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
06 提出其他書狀作何聲明或陳述，本院酌以原告提出之上開證
07 據，認原告主張其與費婉馨曾訂立系爭租約，劉玉珠為系爭
08 租約之連帶保證人，且費婉馨嗣後未依約繳付租金及押租金
09 等情，應屬實在。又原告起訴請求費婉馨遷讓系爭房屋，原告
10 已於113年10月22日以律師函提前通知被告費婉馨，將於1
11 13年11月24日終止租約，而該律師函已送達予被告，是以，
12 兩造間之系爭租約，應於113年11月24日起，即發生終止之
13 效果。

14 五、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。無法律上之原
15 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上
16 之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第455條前項、第1
17 79條分別定有明文。又系爭房屋之租金每月25,000元；乙
18 方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（即原告）之權益
19 時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、
20 律師費用，均願由乙方負責賠償；乙方水電費自行負擔。乙方
21 於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃
22 房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何
23 權利，如不即時遷交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照
24 租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙
25 方，絕無異議，系爭租約第3條、第12條、第14條、第15條
26 條後段、第6條約定甚詳。經查，系爭租約已於113年11月24
27 日因原告終止而消滅，已如前述，故原告主張費婉馨應返還
28 系爭房屋，核屬有據。又費婉馨於113年8月10日起，即未依
29 約繳交租金及押租金，原告多次向被告催討租金等情，有渠
30 等通訊軟體LINE對話擷圖、存證信函、律師函在卷可稽，堪
31 認費婉馨確自113年8月起，即未付租金，故原告請求被告給

付113年8月起至113年11月24日止之租金87,495元，自為有理。另費婉馨一再推諉拒不給付租金及返還房屋，原告委任律師催告並提起本件訴訟，給付律師費50,000元，故原告請求被告給付律師費50,000元，亦屬有據。再費婉馨自租用系爭房屋之日起至113年9月12日，系爭房屋電表所載度數為1066度，則費婉馨至該日共使用1018度（計算式：1066度-48度），而台灣電力公司當期平均電價為2.65元，是費婉馨依約應給付2,698元（計算式：1018度×2.65元），故原告請求費婉馨給付電費2,698元，自為有理。而原告主張被告現仍未搬離系爭房屋等語，而被告未到庭爭執，則被告於租約終止後仍占有系爭房屋，自屬無法律上原因受有利益，是原告請求被告給付租約終止後之自起訴狀繕本送達翌日即114年2月14日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利25,000元，更屬有憑。末兩造於系爭租約已就違約金之部分約定如上，本院認原告請求被告未搬離系爭房屋之每月以2倍租金50,000元計算違約金，尚屬合理，認原告請求違約金按月給付50,000元，應予准許。且劉玉珠為系爭租約之連帶保證人，已經本院說明如上，則原告請求劉玉珠連帶給付部分，自亦認為有理由。

六、綜上所述，原告主張依民法第455條規定，請求如本文第1項所示，為有理由；另原告主張依兩造租約約定、不當得利法律關係，請求如本文第2、3、4項所示之金錢給付，同為有理由，均應准許。

七、本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假執行。本院另依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　25　　日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法　官　陳彥吉

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

書記官 劉怡君