

臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度重簡字第1409號

原告 北桃交通股份有限公司

法定代理人 廖良謙

被告 林亞男

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月24日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號5樓507室房屋騰空遷出並返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹萬玖仟肆佰元。
- 三、被告應自民國一一三年六月一日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟叁佰元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾壹萬六仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬玖仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣玖仟叁佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達證書見本院卷第59至61頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：被告於民國112年9月25日向伊承租門牌號碼新北
02 市○○區○○街000巷00號5樓507室房屋（下稱系爭房
03 屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租
04 金新臺幣（下同）9,300元，租期自112年9月25日起至113年
05 9月24日止。詎被告自113年2月起即未按月給付租金，且由
06 伊代墊水電費，經伊催告，被告仍未給付。雖被告在113年4
07 月2日與伊簽訂終止房屋租賃契約書，同意提前終止租賃契
08 約，並承諾將於113年4月16日前遷讓系爭房屋，但被告屆期
09 未依約履行。被告現仍積欠伊113年2月至5月份租金各9,300
10 元，共計3萬7,200元，以及伊代墊之水電費6,690元、7,500
11 元、6,342元、7,494元，共計2萬8,026元（以上費用合計6
12 萬5,226元）。且系爭租約終止後，被告自113年6月1日起至
13 遷讓返還系爭房屋之日止，仍繼續無權占用系爭房屋而受有
14 每月9,300元之不當得利等情。爰依系爭租約第3條約定、民
15 法第439條、455條、第179條規定，求為命被告應將系爭房
16 屋騰空遷出並返還予原告，以及被告應給付6萬5,226元，且
17 自113年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付9,300元
18 之判決。願供擔保請准宣告假執行。

19 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
20 陳述。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告主張兩造於113年4月16日合意終止系爭租約，被告迄
23 今未將系爭房屋遷讓返還予原告，以及被告未依系爭契約
24 第3條規定給付其113年2月至5月份每月租金9,300元，共
25 計3萬7,200元，以及代墊被告之水電費6,690元、7,500
26 元、6,342元、7,494元，共計2萬8,026元等情，業已提出
27 系爭租約、終止房屋租賃契約書為證（見本院卷第17至27
28 頁），且被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法
29 之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭
30 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項
31 規定，視同自認。是原告前開主張，堪信為真實。

01 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人。所
02 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
03 法第455條前段定有明文。查，兩造於113年4月16日合意
04 終止系爭租約，被告已無占有系爭房屋之正當權源，卻持
05 續使用系爭房屋，業已認定如前，則原告依民法第445條
06 前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷出並返還予其，自
07 屬有據。

08 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
09 定有明文。又系爭租約第3條約定：「每月租金新台幣玖
10 仟參佰元……」，被告積欠原告113年2月至5月份租金共
11 計3萬7,200元，已如前述。雖系爭租約第3條約定：「保
12 證金新台幣壹萬捌仟陸佰元整元正於租賃期滿交還房屋
13 時，無息返還」，以及系爭租約所附切結書（下稱系爭切
14 結書）第2條約定：「不可用押金抵扣租金」（見本院卷
15 第20頁），然該約定應係指雙方在租約期間，被告不得以
16 押租金扣抵當作每月租金，並非系爭租約終止後，結算雙
17 方間所積欠之租金金額多寡時，不得扣除。又按押租金之
18 主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅
19 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
20 租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
21 生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判
22 決意旨參照），則扣除被告已繳付之押租金1萬8,600元後
23 （見本院卷第18頁），尚積欠原告租金共計1萬8,600元
24 （計算式：3萬7,200元－1萬8,600元＝1萬8,600元）。準
25 此，原告依民法第422條規定，請求被告應給付租金1萬8,
26 600元，即屬有據；逾此金額之請求，為無理由。

27 (四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
28 其利益，民法第179條前段定有明文。查，原告主張其為
29 被告墊繳水電費共計6萬5,226元等語，惟原告就上開水電
30 費金額，並未提出任何單據以實其說，自難認被告有應負
31 擔原告所主張高額水電費之情。但兩造在系爭切結書第8

01 條約定：「乙方（指被告）每月須負擔水費、網路費、公
02 用電費和有限數位電視費，總計貳佰元正」（見本院卷第
03 20頁），足見兩造已約定被告應負擔之水費、公共電費金
04 額為每月200元，此部分金額自應由被告負擔甚明，則被
05 告依約應給付113年2月至同年5月之水電費金額至多僅為8
06 00元，原告既主張已為被告墊付該部分款項，為被告未到
07 庭爭執，被告自有無法律上原因受有利益之情。則原告依
08 不當得利之法律關係，請求被告應給付水費、公共電費共
09 計800元部分，為有理由；逾此金額之請求，為無理由。

10 (五)另按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金
11 之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益
12 本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106
13 年度台上字第461號判決意旨參照）。查，被告自113年6
14 月1日起已無占用系爭房屋之合法權源，受有相當於租金
15 之利益，致原告受有損害，被告應返還之不當得利等同於
16 應賠償原告所受每月租金之損害。是原告依民法第179條
17 規定，請求被告應自113年6月1日起至返還系爭房屋之日
18 止，按月給付其相當於租金之不當得利9,300元，自屬有
19 據。

20 五、綜上所述，原告依系爭契約第3條約定、民法第439條前段、
21 第455條前段、第179條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷
22 讓並返還予原告，以及被告應給付其1萬9,400元（計算式：
23 1萬8,600元+800元=1萬9,400元），並自113年6月1日起至
24 返還系爭房屋之日止，按月給付其9,300元部分，為有理
25 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又
26 本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡
27 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1
28 項第3款規定，依職權宣告假執行，雖原告就其勝訴部分聲
29 請假執行，僅係促請法院發動職權，並無准駁之必要。另依
30 民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權酌定
31 相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原

01 告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論
04 駁，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
07 臺灣新北地方法院三重簡易庭
08 法 官 趙伯雄

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
15 書記官 王春森