

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1926號

原告 陳金珠

被告 林乙驊

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣17萬元，及自民國114年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告新臺幣43萬5,667元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項前段分別定有明文。又上開規定依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。查：原告民事起訴狀訴之聲明原為：1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）17萬元，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。3.被告應自民國114年6月16日起至騰空返還第1項房屋之日止，按月付原告4萬元。嗣原告於114年12月22日言詞辯論期日當庭撤回上開第1項聲明，復於本院115年2月26日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：1.被告應給付原告17萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付原告11萬4,667元。3.被告應

01 給付原告32萬1,000元。經核原告上開訴之聲明之撤回及變
02 更，合於上開規定，自應准許。

03 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
04 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
05 為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告起訴主張：

08 原告為系爭房屋之所有權人，被告向原告承租系爭房屋，並
09 簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自11
10 0年3月15日起至120年3月14日止，每月租金4萬元於每月16
11 日前繳納，押租金8萬元。惟被告自113年8月起開始不按期
12 給付租金，原告陸續以LINE及存證信函通知被告繳納，被告
13 均置之不理，迄今仍未給付自113年12月1日起至114年16月1
14 5日（共6.5個月）租金，經扣除被告於114年4月15日給付1
15 萬元，及以押租金8萬元抵充後，被告尚積欠租金共計17萬
16 元。又原告於114年6月2日寄發存證信函通知被告終止租
17 約，並於114年6月16日寄存送達被告而生終止效力，被告自
18 114年6月16日起至遷讓返還系爭房屋之日（即114年9月10
19 日）止，繼續無權占用系爭房屋而受有11萬4,667元之相當
20 於租金之不當得利。再被告未與原告點交逕行搬離系爭房
21 屋，並遺留大量廢棄物未清理，且系爭房屋地板有嚴重髒汙
22 難以清除、牆面明顯毀損及屋內到處有難聞氣味等情形，致
23 原告需委託專業人員進行清潔、除臭、修繕及拆除工程，因
24 此支出回復原狀之必要費用26萬1,000元、6萬元，共計32萬
25 1,000元。爰依系爭租約第3條、第4條、第11條、民法第439
26 條、第179條之法律關係為請求，並聲明：1.被告應給付原
27 告17萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
28 百分之5計算之利息。2.被告應給付原告11萬4,667元。3.被
29 告應給付原告32萬1,000元。4.願供擔保，請准假執行宣
30 告。

31 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳

01 述。

02 三、得心證之理由

- 03 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
04 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
05 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
06 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
07 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
08 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期
09 限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
10 者，從其習慣。民法第440條第1項、第2項、第450條第2項
11 分別定有明文。又系爭租約第2條約明「租賃期限經甲（即
12 原告，下同）乙（即被告，下同）雙方洽訂為10年即自110
13 年3月15日起至120年3月14日止」；第3條約明「租金每個月
14 4萬元整…」（補字卷第27至29頁）；第4條約明「租金應於
15 每月16日以前繳納，每次應繳納1個月份乙方不得藉詞拖
16 延。」；第11條約明「乙方應以善良管理人之注意使用房
17 屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房
18 屋毀損，應負損害賠償之責。…」（本院卷第27至29頁）。
- 19 (二)原告主張上開事實，業據提出土地及建物登記第一類謄本、
20 系爭租約、蘆洲中山路郵局存證信函、兩造LINE對話紀錄、
21 系爭房屋屋況照片、擎悅室內裝修設計工程有限公司工程報
22 價單、免用統一發票收據等件在卷為憑（補字卷第19至33
23 頁、第41至75頁、本院卷第51至101頁）。又被告於相當時
24 期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭
25 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項規
26 定，視同自認，堪信原告上開主張為真實。
- 27 (三)查：被告積欠原告113年12月1日起至114年6月15日止之租金
28 共計26萬元（計算式：40,000元×6.5月＝260,000元），扣除
29 被告於114年4月15日給付1萬元，及以押租金8萬元為抵充
30 後，尚積欠原告租金共計17萬元（計算式：260,000元－10,
31 000元－80,000元＝170,000元），是原告依系爭租約第3

01 條、第4條，請求被告應給付上開積欠租金17萬元之本息，
02 即屬有據。

03 (四)又按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之
04 利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本
05 身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度
06 台上字第461號判決意旨參照）。查被告自114年6月16日
07 起，已無占用系爭房屋之合法權源，至其遷讓返還系爭房屋
08 之日即114年9月10日，共計2個月又26日，受有相當於租金
09 之利益，致原告受有損害，被告應返還之不當得利等同於應
10 賠償原告所受租金之損害，是原告依民法第179條規定，請
11 求被告應給付11萬4,667元【計算式：40,000元×(2+26/3
12 0)月=114,667元，元以下四捨五入】，亦屬有據。

13 (五)再原告主張被告未盡善良管理人注意義務使用系爭房屋，致
14 系爭房屋遺留大量廢棄物未清理，且地板有嚴重髒汙難以清
15 除、牆面明顯毀損及屋內到處有難聞氣味，致其受有支出清
16 潔、修繕費用之損害32萬1,000元，有系爭房屋屋況照片、
17 擎悅室內裝修設計工程有限公司工程報價單、免用統一發票
18 收據等件在卷為證，原告自得依系爭租約第11條規定，請求
19 被告負上開金額之損害賠償責任。

20 四、從而，原告依系爭租約第3條、第4條、第11條、民法第439
21 條、第179條，請求被告給付所積欠之租金17萬元，及自起
22 訴狀繕本送達翌日即114年8月16日（補字卷第99頁）起至清
23 償日止，按年息5%計算之利息，及請求被告給付相當於租
24 金之不當得利及損害賠償43萬5,667元（計算式：114,667元
25 +321,000元=435,667元），為有理由，應予准許。

26 五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告
27 假執行。

28 六、本件事證已臻明確，原告其餘之主張及未經援用之證據，經
29 本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
30 列，附此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
02 臺灣新北地方法院三重簡易庭
03 法 官 張誌洋

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
09 書 記 官 陳羽瑄