

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1718號

原告 陳江海

被告 周明潔

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○弄○號六樓房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟玖佰捌拾玖元，及自民國一一三年十月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟元應由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由要領

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。查原告於本院審理中，擴張訴之聲明第二項及追加訴之聲明第三項為：(二)被告應給付原告3萬5,989元，及自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬8,000元；(三)被告應給付1萬8,000元。經核，原告上開擴張、追加部分，合於上開規定，應予准許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國113年7月1日予被告簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號6樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期1年自113年7月1日起至114年6月30日止，每月租金新臺幣（下

01 同) 1萬6,800元,水電瓦斯管理費均由被告負擔,管理費約  
02 定每月1,200元,押租金3萬3,600元,惟被告遲付113年8、9  
03 月租金已達2月共3萬3,600元,及積欠管理費共2,389元未  
04 繳,原告已終止系爭租約,被告無權占有使用系爭房屋,受  
05 有相當於租金之利益,致原告受有損害,又原告得依系爭租  
06 約之約定,請求相當月租金額計算之違約金,乃依租賃之法  
07 律關係,提起本件訴訟等語,並聲明求為判決:(一)被告應將  
08 系爭房屋全部遷讓返還原告;(二)被告應給付原告3萬5,989  
09 元,及自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止,按月  
10 給付原告1萬8,000元;(三)被告應給付1萬8,000元,且願供擔  
11 保請准宣告假執行。

12 三、被告未於言詞辯論期日到庭,惟曾提出書狀略以:簽約時被  
13 告交付押租金2個月、租金1個月及1個月管理費共5萬1,600  
14 元,然系爭房屋管理費為每月800多元,原告多收管理費,  
15 被告就決定不再把押租金押給原告,被告有要繳房租,但原  
16 告不給帳號,LINE已讀不回等語,資為抗辯。

17 四、本院得心證之理由

18 (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  
19 租人支付租金,如承租人於其期限內不為支付,出租人得終  
20 止契約。租賃物為房屋者,遲付租金之總額,非達二個月之  
21 租額,不得依前項之規定,終止契約。其租金約定於每期開  
22 始時支付者,並應於遲延給付逾二個月時,始得終止契約。  
23 承租人於租賃關係終止後,應返還租賃物。民法第440條第1  
24 項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按無法律上之原  
25 因而受有利益,致他人受有損害者,應返還其利益;雖有法  
26 律上之原因,而其後已不存在者,亦同。民法第179條定有  
27 明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利,以無法律上  
28 之原因而受有利益,致他人受有損害為要件,故其得請求返  
29 還之範圍,應以對方所受之利益為度,非以請求人所受損害  
30 若干為準,無權占有他人土地,可能獲得相當於租金之利  
31 益,為社會通常之觀念,故如無權占有他人之房屋,加害人

01 應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院  
02 61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294號判決意旨  
03 參照）。

04 (二)經查，原告主張之事實，已據其提出與所述相符之管理費通  
05 知函、存證信函、對話記錄、房屋租賃契約書等件為證，堪  
06 信為真。基此，原告依上開規定，請求被告返還系爭房屋及  
07 給付3萬5,989元，即屬有據。又系爭租約終止後，原告請求  
08 終止後113年10月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相  
09 當於租金(含管理費)之不當得利1萬8,000元，亦屬有據。另  
10 原告請求違約金1萬8,000元部分，合於租賃契約第6條約  
11 定，應為准許。

12 (三)至被告雖以前詞抗辯，然查，管理費1200元已為租賃契約第  
13 3條所明定，再者，被告遲付租金達2月經原告以存證信函催  
14 告後仍未繳納，有存證信函可憑，反之，被告主張原告不給  
15 帳號意指原告不願收受租金，則未舉證以實其說，是被告此  
16 部分抗辯，尚無可採。

17 五、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋全  
18 部遷讓返還原告；(二)被告應給付原告3萬5,989元，及自113  
19 年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬  
20 8,000元；(三)被告應給付1萬8,000元，為有理由，應予准  
21 許。

22 六、本件原告係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用 簡易程序  
23 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，  
24 應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權確定  
25 訴訟費用為1,000元（第一審裁判費），應由被告負擔，及  
26 依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利  
27 息。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日  
29 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須

01 按他造當事人之人數附繕本)。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

03 書記官 徐子偉