

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第1015號

原告 劉常厚

被告 郭品嘉

郭馬麗鳳

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國113年10月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告郭品嘉應給付原告新臺幣12萬500元。

被告郭馬麗鳳應給付原告新臺幣11萬9567元。

訴訟費用由被告郭品嘉負擔百分之50，餘由被告郭馬麗鳳負擔。

本判決第一項得假執行；但被告郭品嘉如以新臺幣12萬500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告郭馬麗鳳如以新臺幣11萬9567元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原請求被告郭品嘉、郭馬麗鳳給付原告新臺幣(下同)12萬500元；被告郭馬麗鳳應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號3樓房屋(下稱系爭房屋)謙讓返還原告，並給付原告7萬7500元及自民國113年4月1日起至遷讓系爭房屋之日按月給付原告1萬4500元(本院卷第7頁)，嗣於言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告郭品嘉應給付原告12萬500元；被告郭馬麗鳳應給付原告3萬4500元，及自113年4月1日起至遷讓系爭房屋，相當於租金之不當得利(本院卷第154、156頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告前於109年9月1日起至111年8月31日將系爭房屋出租被告郭品嘉；於111年9月1日起至113年3月31日出

01 租系爭房屋予被告郭馬麗鳳，並簽訂房屋租賃契約（下合稱
02 系爭租約），約定每月租金1萬4500元。被告郭品嘉初始繳
03 交之押金2萬7000元，後於被告郭馬麗鳳承租之初，改作被
04 告郭馬麗鳳給付之押金。詎被告郭品嘉、郭馬麗鳳均未依約
05 繳清應繳租金，經扣抵押金後，被告郭品嘉尚欠租金12萬50
06 0元，被告郭馬麗鳳尚欠租金3萬4500元，且於113年3月31
07 日租期屆滿後之113年9月27日始交付原告鑰匙而返還系爭房
08 屋，於113年4月1日起至返還系爭房屋前受有相當租金之不
09 當得利等語。爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件
10 訴訟，並聲明：如主文所示。

11 三、被告郭品嘉則以：承認原告之主張及欠租租金，就原告提出
12 之同意書上所寫以押金扣抵被告郭品嘉承租時間的欠租，沒
13 有意見等語。

14 四、被告郭馬麗鳳則以：對於原告之請求沒有意見等語。

15 五、得心證之理由：

16 (一)原告主張被告郭品嘉與被告郭馬麗鳳，分別自109年9月1日
17 起至111年8月31日止、111年9月1日起至113年3月31日止承
18 租原告所有之系爭房屋，嗣被告郭馬麗鳳113年9月27日返
19 還原告系爭房屋，而經扣抵押金後，被告郭品嘉尚欠租金12
20 萬500元；被告郭馬麗鳳尚欠租金3萬4500元未清償。被告郭
21 馬麗鳳並於113年3月31日租期屆滿後之113年9月27日將系爭
22 房屋返還原告等情，有系爭房屋113年房屋稅繳款書（本院
23 卷第107頁）、被告郭品嘉租約（本院卷第13-21頁）及欠租
24 明細（本院卷第23頁）、被告郭馬麗鳳租約（本院卷第29-8
25 5頁）及欠租明細（本院卷第87頁）、109年9月起至112年
26 2月止積欠租金表（本院卷第89頁）、欠條（本院卷第91-9
27 5、147頁）、無欠條欠租紀錄（本院卷第97頁）、同意書
28 （本院卷第145頁）、被告郭馬麗鳳繳款紀錄（本院卷第149
29 頁）、存證信函及回執（本院卷第99-103頁）為證，且為被
30 告所不爭執（本院卷第155、156頁），堪以採信。

31 (二)按承租人應依約定日期，支付租金。如租金分期支付者，於

01 每期屆滿時支付之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
02 物，民法第439條、第455條前段分別定有明文。另系爭租
03 約第3、4條約定，每月租金1萬4500元，應於每月1日以前繳
04 納。又承租人於租賃關係消滅後，如拒不交還租賃物，出租
05 人除得訴請法院判令承租人交還租賃物外，並得依不當得利
06 之法則請求承租人返還相當於租金之不當得利。查被告郭品
07 嘉租用系爭房屋期間尚欠租金12萬500元；被告郭馬麗鳳租
08 用系爭房屋期間尚欠租金3萬4500元未償，又系爭租約於11
09 3年3月31日屆期終止，被告郭馬麗鳳於113年9月27日始返還
10 系爭房屋，則原告依上規定及約定請求被告郭品嘉給付租金
11 12萬500元，被告郭馬麗鳳給付租金3萬4500元，並請求被告
12 郭馬麗鳳給付自113年4月1日起至遷讓系爭房屋，即應認係
13 被告郭馬麗鳳交還原告鑰匙之113年9月27日之前一日間，以
14 相當於租金(即每月租金1萬4500元)計算之不當得利共8萬50
15 67元($14500 \times \left[5 + \frac{26}{30}\right]$ ，元以下4捨5入)，均為有理由。

16 六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
17 告郭品嘉給付原告12萬500元、被告郭馬麗鳳給付原告11萬9
18 567元(欠繳租金3萬4500元+租期屆滿後至返還系爭房屋前
19 之不當得利8萬5067元)，均有理由，應予准許。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
21 決結果不生影響，爰不一一論述，附此說明。

22 八、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
23 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第
24 392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免
25 為假執行。

26 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
27 書。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

29 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

30 法 官 李陸華

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

04 書記官 張肇嘉