

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1175號

原告 張梅綉
訴訟代理人 張智凱律師
被告 張亞華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號5樓之房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣56,000元及自113年4月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年5月18日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用新臺幣15,553元，其中新臺幣15,380元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，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1,388,273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56,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項就各期到期部分，得假執行。但被告就各期到期部分如分別以新臺幣8,000元為原告預供擔保，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；但請求之基礎事實同一、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項但書第2款、第3款定有明文。

01 又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦
02 適用之。查原告起訴時訴之聲明為：「被告應將門牌號碼新
03 北市○○區○○街00巷0號5樓之房屋（下稱系爭房屋）遷讓
04 返還予原告，並給付租金新臺幣（下同）8,000元，及自民
05 國112年5月17日起至遷讓之日止按月賠償8,000元」，嗣於1
06 13年7月31日具狀變更訴之聲明為：「(一)被告應將系爭房屋
07 騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告72,000元，及自11
08 3年4月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被
09 告應自113年5月18日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付
10 原告8,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷
11 第86頁），就變更後訴之聲明第2項之部分，係請求被告租
12 期屆滿前之租金，訴之聲明第3項之部分，則係請求租期屆
13 滿後相當於租金之不當得利，均與前揭規定相符，應予准
14 許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
15 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
16 辯論而為判決，合先敘明。

17 二、原告主張：被告於112年5月17日向原告承租門牌號碼新北市
18 ○○區○○街00巷0號5樓之房屋（即系爭房屋），租賃期間
19 自112年5月17日起至113年5月17日止，每月租金8,000元，
20 約定按月於每月5日前給付，並簽立有住宅租賃契約書（下
21 稱系爭租約）。詎被告自112年8月5日起即未支付112年8月1
22 7日起至租期屆滿之共9個月租金共72,000元，且於系爭租約
23 終止後亦一再推託遲未返還遷讓，經原告以存證信函催告亦
24 遭退回，爰依系爭租約、民法第450條第1項規定、第179條
25 之法律關係提起本訴，並聲明：如上開變更後之聲明所載。

26 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
27 述。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由

30 按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅」、
31 「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第450

01 條第1項、第455條第1項分別定有明文。經查，原告與被告
02 張亞華有簽立系爭租約，而系爭租約所約定之租賃期間為11
03 2年5月17日起至113年5月17日，有系爭租約可憑（見本院卷
04 第11頁、第13頁）；而系爭租約之租期既已於113年5月17日
05 屆滿，則原告依上開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，
06 自屬有據。

07 (二)原告請求被告給付56,000元，及自113年4月6日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

09 1. 按「承租人應依約定日期，支付租金」，民法第439條前段
10 定有明文。次按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時
11 起，負遲延責任」；「遲延之債務以支付金錢為標的者，債
12 權人得請求依法定利率計算之遲延利息」；「應付利息之債
13 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%」，
14 民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條亦分別定
15 有明文。

16 2. 經查，原告與被告張亞華簽立系爭租約，約定每月租金為8,
17 000元，並應於每月5日前支付當期租金等情，有系爭租約可
18 憑（見本院卷第13頁），而原告主張被告張亞華自112年8月
19 起即未繳租金，共積欠112年8月17日起至113年5月17日止共
20 9個月之租金72,000元未給付等情，業據提出各期房租給付
21 明細表、原告存摺明細表為證（見本院卷第91頁、第93頁至
22 97頁），堪認原告上開主張為真。是原告自得依系爭租約之
23 法律關係請求被告張亞華給付租金72,000元。

24 3. 惟原告於簽立系爭租約時有向被告收取押租金16,000元，且
25 尚未返還，為原告所自陳（見本院卷第147至148頁），而押
26 租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
27 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
28 押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第16
29 31號判決意旨參照），是原告所得請求被告給付之租金自應
30 扣除上開押租金之金額而為56,000元（計算式：72,000元－
31 16,000元＝56,000元），堪以認定。

01 4. 又被告就上開各期未繳納之租金，應分別自各月之6日起負
02 遲延責任，而原告僅請求自113年4月6日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息，自無不可，亦應准許。是原告請求
04 被告給付56,000元及自113年4月6日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息，自屬有據。

06 (三)原告請求被告自113年5月18日起至遷讓之日止，按月給付8,
07 000元，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

08 1. 按「無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法
10 第179條定有明文。又系爭租約第14條第3項則約定：「承租
11 人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不
12 定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之
13 相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月
14 者，以日租金折算）至返還為止」。

15 2. 經查，系爭租約之租期已於113年5月17日屆至，已如前述，
16 而被告張亞華現仍占用系爭房屋，業經認定如前，則被告乃
17 不當獲有相當於租金之利益，致原告受損，故原告得請求被
18 告給付相當於租金之不當得利，堪以認定。而審酌兩造間就
19 系爭房屋原即約定每月租金為8,000元，則原告主張被告占
20 用系爭房屋之不當得利金額應以每月8,000元計算，乃屬適
21 當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告自113年5
22 月18日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
23 之不當得利8,000元，自屬有據。

24 五、綜上所述，原告依民法第455條第1項、系爭租約之約定及不
25 當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，給付原告
26 56,000元及自113年4月6日起至清償日止，按週年利率5%計
27 算之利息，及自113年5月18日起至遷讓返還系爭房屋之日
28 止，按月給付8,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之
29 請求，為無理由，應予駁回。

30 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
31 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；

01 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
02 得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
03 所附麗，應併予駁回。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
05 件訴訟費用額為15,553元（即第一審裁判費）如主文第5項
06 所示。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

08 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

09 法 官 許容慈

10 （得上訴）

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

16 書記官 周怡伶