臺灣臺北地方法院簡易民事判決

115年度店簡字第731號

原　　告　彭國昕

被　　告　陳忻妤

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月3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00巷00弄00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付新臺幣12,000元，及自民國115年8月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國115年3月3日起至遷讓返還主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣31,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣46,662元，由被告負擔新臺幣44,428元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

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

二、按訴訟訴狀送達後，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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。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適用之。查原告起訴時訴之聲明為「一、被告應將坐落於新北市○○區○○路00巷00弄00號之房屋騰

空遷讓返還予原告。二、被告應給付新臺幣164,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告應自民國115年3月3日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣31,000元。四、訴訟費用由被告負擔。五、原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於115年9月3日變更第2項聲明為「被告應給付原告104,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，其餘聲明相同（見本院卷第114頁），核其變更請求部分，為同一租賃糾紛，其請求之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為變更部分應予准許。

三、原告起訴主張：

㈠被告自114年1月1日起，向原告承租原告所有位在新北市○○區○○路00巷00弄00號之房屋（下稱系爭房屋），並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定每月房租31,000元，應於每月1日前給付。

㈡詎被告未依約繳納租金，至原告終止系爭租約後，被告仍積欠如附表所示月份之如附表所示租金，合計134,000元（計算式：31,000+1,000+8,000+31,000+31,000+31,000+1,000=134,000），嗣被告於115年4月8日自行清償30,000元，爰請求共104,000元（計算式：134,000-30,000=104,000）。

㈢綜上，爰依租賃物返還請求權、租金請求權、不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：「被告應將坐落於新北市○○區○○路00巷00弄00號之房屋騰空遷讓返還予原告。被告應給付新臺幣104,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被告應自民國115年3月3日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣31,000元。原告願供擔保，請准宣告假執行。」。

四、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

五、法院得心證之理由：

㈠按租賃關係終止後，承租人應返還租賃物，民法第455條前

段定有明文。經查，原告主張之事實，業據提出公證書影本、系爭租約影本、催繳簡訊、房租入帳紀錄、催告存證信函3封、原告銀行帳戶明細資料、原告提出之結算明細表等件為證（見本院卷第17至37頁、第117至133頁），且被告經合法通知無正當理由未到場，亦未提出任何書狀作任何聲明及陳述，堪信原告之主張為真實。兩造間租賃契約既業已終止，被告當無繼續占有使用系爭房屋之權利，故原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

㈡次按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有明文。原告主張被告於115年3月2日終止租賃契約止，共積欠如附表所示月份之如附表所示租金，有原告提出之結算明細表在卷可稽（見本院卷第133頁），然其中115年3月之租賃關係僅存續2日（即115年3月1日起至115年3月2日止），是以當月為31日與月租金31,000元比例計算，2日之租金應為2,000元，然原告主張該月份僅積欠租金1,000元，自應以其主張內容為準；另除原告主張被告於115年4月8日清償30,000元外，依上開結算明細表可知被告亦有於115年3月2日另清償30,000元，而原告係將該款項計入115年3月份之租金，然系爭契約業於115年3月2日終止，是該款項應作為被告前已積欠租金之清償款項，是本件被告積欠之租金應為74,000元（計算式：134,000-30,000-30,000=74,000）。

㈢按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。本件被告積欠原告之租金為74,000元，已如上述，而原告復自承押租金62,000元尚未退還被告（見本院卷第114頁），依前開意旨，自應扣除被告前已支付之押租金62,000元，是被告積欠部分，原告請求被告給付12,000元（計算式：74,000

-62,000=12,000），為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至系爭租約第4條第1項固有約定「押金不得抵租金」（見本院卷第91頁），然此係契約當事人於租賃契約存續時就押租金使用之規範內容，此可見該條第2項所稱「前項擔保金(押金)，除有第11條第4項（即提前終止租約）...之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。」之約定內容自明，從而，本件租賃契約既經原告終止，該租賃關係已消滅，上開押租金自得抵充被告所積欠之租金，附此敘明。

㈣再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，同法第179條、第181條但書亦分別規定甚明，故例如租約屆滿後，被告仍繼續佔有使用房屋，原告無法立即使用從而受到損害，該「使用權益」依其產權不能返還，是無權佔用他人房屋，能虛擬獲得租賃之權益，為社會通常觀念。因此原告依不當得利規定請求被告，應自115年3月3日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付相當租金不當得利每月31,000元，亦為有理由，應予准許。

㈤末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告併請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日即115年8月4日（即公示送達發生送達被告效力之翌日，見本院卷第109頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

六、從而，原告依租賃物請求權、租金請求權、不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還予原告、支付積欠房

租共12,000元，並請求被告應自115年3月3日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告31,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

依職權確定訴訟費用額為46,662元（第一審裁判費），依勝敗比例，由被告負擔44,428元，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　劉新耀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　涂寰宇

附表：

月份	積欠租金
114年9月	31,000元
114年10月	1,000元
114年11月	8,000元
114年12月	31,000元
115年1月	31,000元
115年2月	31,000元
115年3月	1,000元

	共134,000元