臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3661號

原　　告　陳玉山

被　　告　謝可芸

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號三樓之一房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十年三月二十五日起至返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣貳仟壹佰參拾參元。

被告應給付原告新臺幣柒萬柒仟肆佰柒拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○街000號3樓之1房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告，並自民國110年3月25日起至交屋日止，按日給付賠償金新臺幣（下同）2,133元。原告嗣於審理中為訴之追加，並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應自110年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按日給付2,133元。㈢被告應給付原告14萬1,478元。核原告追加訴之聲明第3項部分，均係基於兩造簽訂之房屋租賃契約之同一基礎事實，與上開規定相符，應予准許。

二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊為系爭房屋所有權人，兩造於109年2月20日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定被告向伊承租系爭房屋，租賃期間自109年2月20日起至111年2月24日止，租金自109年2月25日起算，每月租金為3萬2,000元，被告應於每月25日前繳納租金。詎被告自109年11月24日起即未繳納租金，伊已於110年3月24日合法終止系爭租約，被告即應返還系爭房屋，被告迄未返還，伊得依民法第767條規定、系爭租約第11條約定請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付自110年3月25日起至返還系爭房屋之日止，每日2,133元之違約金。此外，被告積欠伊109年11月、109年12月、110年1月、110年2月租金，合計12萬8,000元（計算式：32,000×4＝128,000，下稱系爭租金），且因被告未依約繳納租賃期間之水電費、瓦斯費、管理費，伊代被告繳納水費984元、電費1,294元、瓦斯費800元、管理費1萬400元，合計1萬3,478元（計算式：984＋1,294＋800＋10,400＝13,478，下稱系爭代墊費），是被告應給付伊系爭租金及返還系爭代墊費之不當得利，爰依民法第767條、第179條規定及系爭租約第3條、第6條、第11條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告應自110年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按日給付2,133元。㈢被告應給付原告14萬1,478元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告依民法第767條規定、系爭租約第11條約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？

1.按承租人應依約定日期，支付租金，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲

延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第440條第1項、第2項定有明文。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文，基此，房屋租賃，如承租人積欠租金經以押租金抵償後已達2個月，經定期催告而未於期限內支付，出租人即得終止租約。

2.經查，兩造確有簽訂系爭租約等情，此有系爭租約暨公證書在卷可稽（見本院卷第31至37頁），應堪憑採。依系爭租約第2條、第3條、第4條約定，租賃期間為109年2月20日起至111年2月24日止，租金自109年2月25日起算，每月租金為3萬2,000元，被告應於每月25日前繳納租金，押租金為64,000元（見本院卷第33頁），被告自應於系爭租約租賃期間，按月於每月25日前繳納當月租金3萬2,000元。而查，被告於109年11月24日起即未繳納租金，原告多次以通訊軟體LINE（下稱LINE）催促給付，被告迄未給付等節，此有存證信函暨回執、兩造間LINE對話紀錄截圖、原告存摺明細等件附卷可參（本院卷第11至13頁、第19至20頁、第21至29頁、第105頁），可知被告於110年2月25日時欠租達4月，以其押租金6萬4,000元抵償後，積欠租金已達2月，原告自得依民法第440條第1項規定終止系爭租約。而原告復於110年3月16日以台北體育場郵局存證號碼000247號存證信函催告被告如未於函到7日內給付積欠租金，屆期依法終止租約，上開存證信函於110年3月17日送達被告乙情，並有上開存證信函暨回執存卷足證（見本院卷第15至20頁），堪認原告已於110年3月24日合法終止系爭租約。

3.再查，依系爭租約第11條約定，被告應於租期屆滿或租約終止時將系爭房屋遷讓交還予原告（見本院卷第36頁），系爭租約暨已於110年3月24日終止，被告即應遷讓返還系爭房屋，被告迄未返還，原告自得依系爭租約第11條約定請求被告遷讓返還系爭房屋，是原告依系爭租約第11條約定請求被告遷讓返還系爭房屋等語，即屬有據。又前開應准許部分，

原告另依民法767條規定請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依系爭租約第11條約定部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，附此敘明。

㈡原告依系爭租約第11條約定，請求被告自110年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按日給付2,133元之違約金，有無理由？

經查，依系爭租約第11條約定，被告若未即時遷出返還系爭房屋，原告得向被告請求自終止租約或租期屆滿翌日起至遷讓完竣日止，每日2,133元之違約金等語（見本院卷第36頁），是被告如逾期未遷讓返還系爭房屋，即應依上開約定給付原告違約金。而被告於系爭租約110年3月24日終止後，迄今未遷讓返還系爭房屋等情，業已認定如前，從而，原告依系爭租約第11條約定請求被告自110年3月25日至遷讓返還系爭房屋日止，按日給付2,133元之違約金等語，亦屬有據。

㈢原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付系爭租金12萬8,000元，有無理由？

1.被告依系爭租約第3條約定，應於每月25日給付當月租金3萬2,000元，而被告自109年11月24日起即未繳納租金等情，業如前述，是被告積欠109年11月、109年12月、110年1月、110年2月之系爭租金12萬8,000元，扣除押租金6萬4,000元後，尚餘6萬4,000元（計算式：128,000－64,000＝6,4000），是原告應得請求被告給付系爭租金6萬4,000元。

2.至原告雖主張系爭租約第18條第1項特別約定押租金不得扣抵租金等語，然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。系爭租約第18條第1項係約定「保證金係乙方（指承租人）違約時損害賠償給付之擔保，除法律另有規定外，租賃期間不得用以抵付租金或其他乙方應支付之費用」，並未排

除租賃關係消滅後押租金當然抵充承租人所積欠租金之效力，是原告此節主張，並非可採。從而，原告依系爭租約第3條約定請求被告給付系爭租金6萬4,000元等語，應屬有據，逾此範圍之請求，應屬無據。

㈣原告依民法第179條規定，請求被告給付系爭代墊費1萬3,478元，有無理由？

1.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，民法第179條前段定有明文。

2.經查，依系爭租約第6條約定，系爭租約租賃期間，應由被告負擔水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、被告居住使用系爭房屋所生之雜項費用及營業稅捐（見本院卷第35頁），是系爭租約租賃期間內所生之水電費、瓦斯費及管理費，即應由被告支付。又查，原告主張被告並未依約繳納租賃期間之水電費、瓦斯費、管理費，原告須代被告繳納水費984元、電費1,294元、瓦斯費800元、管理費1萬400元，合計1萬3,478元（即系爭代墊費）而受有損害等語，業據原告提出停水通知單、水費通知單、臺北自來水事業處委託轉帳代繳水費繳費憑證、電號電費查詢結果頁面、大台北瓦斯股份有限公司繳費通知單、繳費收據、公共管理費用收繳單為證（見本院卷第95頁至103頁、第183至197頁），互核並無不符，堪認原告主張被告受有系爭代墊費1萬3,478元之不當得利等語，應堪採信，是原告依民法第179條規定請求被告給付系爭代墊費1萬3,478元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第3條、第11條約定、民法第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及自110年3月25日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告2,133元之違約金，並請求被告給付原告系爭租金6萬4,000元、系爭代墊費1萬3,478元，合計7萬7,478元（計算式：64,000＋13,478＝77,478），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘主張與攻擊方法及所提證據，

經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　13　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　鄧晴馨

法　官　邱于真

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　邱美嫆