

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度簡字第10號

(原113年度訴字第1448號)

原告 林富美

被告 史珮華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國一一三年十月二十八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬貳仟壹佰叁拾壹元，及其中新臺幣壹拾壹萬貳仟元自民國一一三年一月十八日起，其中新臺幣肆萬零壹佰叁拾壹元自民國一一三年九月二十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬叁仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二、三、七款定有明文。原告原起訴請求被告將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上、建號同段第五一〇號、門牌號碼新北市深坑區雲鄉路一七六、一七八、一八〇、一八

01 二號地下二層房屋（下稱本件房屋）騰空遷讓返還原告，及
02 給付原告新臺幣（下同）十一萬二千元暨自一一三年一月十
03 八日起算之法定利息，以及自民國一一三年一月十一日起至
04 騰空遷讓返還本件房屋之日止，按月給付原告一萬二千元本
05 息（見卷第九頁），於一一三年八月二十九日變更為請求被
06 告給付十一萬二千元暨自一一三年一月十八日起算之法定利
07 息，以及自一一三年一月十一日起至四月二十一日止，按月
08 給付原告一萬二千元暨自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利
09 息（見卷第六三頁筆錄），原告前開變更，基礎事實同一，
10 僅係減縮應受判決事項之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終
11 結，於法自無不合，本院爰就變更（減縮）後之訴為裁判。

12 二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五十
13 萬元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第四百
14 二十七條第一項亦有明定。原告於一一三年八月二十九日減
15 縮請求為十一萬二千元暨自一一三年一月十八日起算之法定
16 利息，以及自一一三年一月十一日起至四月二十一日止，按
17 月給付原告一萬二千元暨自起訴狀繕本送達翌日起算之法定
18 利息，前已述及，訴訟標的金額低於五十萬元，依前揭規
19 定，應改適用簡易訴訟程序，並參酌同一地方法院適用簡易
20 程序審理事件事務分配辦法第四條第一項之規定，由本院以
21 裁定改用簡易程序，並由原法官依簡易程序繼續審理。

22 三、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
23 民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲
24 請，由其一造辯論為判決，合先敘明。

25 貳、實體方面

26 一、原告部分：

27 （一）訴之聲明：

28 1 被告應給付原告十一萬二千元，及自一一三年一月十八日
29 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

30 2 被告應自一一三年一月十一日起至四月二十一日止，按月
31 給付原告一萬二千元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率百分之五計算之利息。

02 3 願供擔保請准宣告假執行。

03 (二) 原告起訴主張：兩造前於一一一年間訂立房屋租賃契約
04 (下稱本件租約)，約定由被告向原告承租本件房屋(坐
05 落新北市○○區○○段○○○○地號土地上、建號同段
06 第五一〇號、門牌號碼新北市深坑區雲鄉路一七六、一七
07 八、一八〇、一八二號地下二層房屋)，租賃期間自同年
08 六月一日起至一一三年五月三十一日止，租金每月一萬二
09 千元，押租保證金二萬四千元。詎被告遷入本件房屋後並
10 未依約給付租金及押租保證金，兩造前於一一二年二月一
11 日在臺北市信義區公所調解，就押租保證金及一一一年六
12 月一日起至一一二年二月二十八日止之租金、電費、水
13 費、管理費調解成立；惟被告已未能依調解內容清償積欠
14 之租金等債務，經原告以押租保證金抵償仍有不足，被告
15 自一一二年三月一日起至十二月底止期間仍未依約給付租
16 金，原告乃於一一三年一月四日以存證信函為終止本件租
17 約之意思表示，並定期七日催告被告給付積欠之租金，該
18 信函於同年月十日到達被告，本件租約於是日終止，被告
19 尚積欠九個月又十日之租金十一萬二千元，並自一一三年
20 一月十八日起負遲延之責；又被告於本件租約終止後並未
21 主動遷讓返還本件房屋，原告於同年四月二十二日取回本
22 件房屋之占有，被告於一一三年一月十一日起至四月二十
23 一日止期間無法律上原因受有相當於房屋租金每月一萬二
24 千元之不當得利。爰依本件租約租金請求權請求被告給付
25 (一一二年三月一日起至一一三年一月十日止)積欠之租
26 金十一萬二千元，及自一一三年一月十八日起算之法定利
27 息，依民法第一百七十九條規定請求被告自一一三年一月
28 十一日起至四月二十一日止，按月給付原告一萬二千元，
29 並支付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

30 二、被告部分：

31 被告經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何

01 聲明或陳述。

02 三、原告主張之事實，業據提出建物所有權狀、臺北市信義區調
03 解委員會調解書、律師函、臺北西松郵局第八七號存證信函
04 暨掛號郵件收件回執為證（見卷第十五至二五頁），核屬相
05 符；關於本件房屋自九十五年八月一日起為原告所有一節，
06 並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料可稽（見卷第
07 五一頁）；被告經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出
08 書狀為任何聲明或陳述，原告之主張應堪信為真實。

09 四、茲分述如下：

10 （一）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；稱租賃
11 者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支
12 付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承租人
13 租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
14 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
15 約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
16 額，不得依前項之規定，終止契約；出租人非因左列情形
17 之一，不得收回房屋：(三)承租人積欠租金額，除擔保金抵
18 償外，達二個月以上時，民法第一百九十九條第一項、第
19 四百二十一條第一項、第四百三十九條前段、第四百四十
20 條第一、二項、土地法第一百條第三款定有明文。

21 （二）次按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
22 者，週年利率為百分之五；給付有確定期限者，債務人自
23 期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人
24 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
25 時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督
26 促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
27 同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
28 得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第一百九十九條
29 第一項、第二百零三條、第二百二十九條第一、二項、第
30 二百三十三條第一項前段亦有明定。

31 （三）又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，同法第一百七十九條前段規定甚明。土地法第九十
02 七條第一項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
03 建築物申報總價年息百分之十為限；土地法第九十七條第
04 一項規定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規
05 定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八
06 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平
07 均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦
08 規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行
09 申報之地價而言，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地
10 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八
11 十為其申報地價，平均地權條例第十六條第一項亦有明
12 定。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
13 之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
14 還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損
15 害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
16 利益為社會通常之觀念；基地租金之數額，除以基地申報
17 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程
18 度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
19 地租金相比較，以為決定（最高法院六十一年台上字第一
20 六九五號、六十八年台上字第三〇七一號判例參照）。

21 (四) 兩造前於一一一年間訂立本件租約，約定由被告向原告承
22 租本件房屋，租賃期間自同年六月一日起至一一三年五月
23 三十一日止，租金每月一萬二千元，押租保證金二萬四千
24 元，詎被告遷入本件房屋後並未依約給付租金及押租保證
25 金，兩造前就押租保證金及一一一年六月一日起至一二
26 年二月二十八日止之租金、電費、水費、管理費調解成
27 立，惟被告已未能依調解內容清償債務，經原告以押租保
28 證金抵償仍有不足，被告自一二二年三月一日起至十二
29 月底止仍未依約給付租金，原告乃於一一三年一月四日以存
30 證信函為終止本件租約之意思表示，並定期七日催告被告
31 給付積欠之租金，該信函於同年月十日到達被告，前已述

01 及。依前揭法條：

- 02 1 原告依本件租約請求被告給付積欠之租金十一萬二千元
03 （計算式：①「每月租金數額」一萬二千元，乘以「一一
04 二年三月至十二月積欠期數」十期【原告誤計為九期】，
05 等於十二萬元；②「每月租金數額」一萬二千元，除以
06 「每月日數」三十日，乘以「一一三年一月一日至十日積
07 欠租金日數」十日，等於四千元；①加②等於十二萬四千
08 元，高於原告請求之數額），並支付自終止租約並催告租
09 金信函所定給付期間屆至後、開始負遲延之責之一一三年
10 一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
11 息，應屬有據。
- 12 2 被告積欠之租金額已達十個月，以押租保證金扣抵後，積
13 欠之租金仍達八個月，況押租保證金已經用以抵償前積欠
14 之租金等債務猶有不足，已無剩餘得抵償，原告終止本件
15 租約於法尚無不合，本件租約業於一一三年一月十日經原
16 告合法終止，被告自同年月十一日起喪失繼續占有使用本
17 件房屋之權源，被告並未即時遷讓返還本件房屋，原告遲
18 至同年四月二十二日方取回本件房屋之占有，被告於一一
19 三年一月十一日起至四月二十一日止期間無法律上原因受
20 有相當於房屋租金之不當得利，爰以本件租約所定本件房
21 屋每月租金一萬二千元計算，是段期間被告所受相當於租
22 金之不當得利為四萬零一百三十一元【小數點以下四捨五
23 入】（計算式：「每月租金數額」一萬二千元，乘以「全
24 年月數」十二為全年租金數額，除以「一一三年全年日
25 數」三六六日，再乘以「一一三年一月十一日至四月二十
26 一日期間日數」一〇二日）。又被告所負返還不當得利之
27 債務無確定給付期限，被告自起訴狀繕本送達翌日起負遲
28 延之責，而起訴狀於〇〇〇年〇月〇〇日生送達效力（見
29 卷第六七頁公示送達公告），被告自翌日即一一三年九月
30 二十日起負遲延之責，原告依民法第一百七十九條規定請
31 求被告給付四萬零一百三十一元，及自一一三年九月二十

01 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非
02 無憑。

03 五、綜上所述，兩造前訂立本件租約，約定由被告向原告承租本
04 件房屋，租賃期間自同年六月一日起至一一三年五月三十一
05 日止，租金每月一萬二千元，詎被告並未依約給付一一二年
06 三月一日起至十二月底止之租金十二萬元，本件租約經原告
07 於一一三年一月十日合法終止，被告並未立即遷讓返還本件
08 房屋，原告於一一三年四月二十一日方取回本件房屋之占
09 有，關於一一二年三月一日起之租金，被告自一一三年一月
10 十八日起負遲延之責，從而，原告依本件租約請求被告給付
11 一一二年三月一日起至一一三年一月十日止積欠之租金十一
12 萬二千元，及自一一三年一月十八日起至清償日止按週年利
13 率百分之五計算之利息，依民法第一百七十九條規定請求被
14 告返還一一三年一月十一日起至四月二十一日止相當於房屋
15 租金之不當得利四萬零一百三十一元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日即一一三年九月二十日起至清償日止，按週年利率百分
17 之五計算之利息，洵屬有據，應予准許。原告陳明願供擔保
18 請准宣告假執行，惟本件為適用簡易程序所為被告敗訴之判
19 決，且所命給付之金額未逾五十萬元，爰無待原告供擔保，
20 逕依職權宣告假執行，並依職權宣告被告得預供擔保免為假
21 執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
24 敘明。

25 據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第四百三十六
26 條第二項、第三百八十五條第一項前段、第七十八條、第三百八
27 十九條第一項第三、五款、第三百九十二條第二項，判決如主
28 文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

30 民事第四庭 法官 洪文慧

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

04 書記官 王緯騏