

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡字第7號

原告 洪淑芬

被告 葉佳珍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣玖萬玖仟元及自民國一百一十四年一月二十六日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告原起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）165,000元及自民國113年8月10日起至遷讓系爭之日止，按月給付原告33,000元，及自租約終止之日起至遷讓系爭房屋之日為止按月給付33,000元之違約金。(三)願供擔保，請准宣告假執行。原告之聲明迭經變更，最終114年10月16日本院言詞辯論期日，將其聲明變更為：(一)被告應給付原告255,509元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)供擔保，請准宣告假執行。原告所為係減縮應受判決事項之聲明，核無不合，合先敘明。
- 二、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而

01 為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：兩造於113年5月30日簽訂系爭房屋租賃契約書
04 （下稱系爭租約），原告將系爭房屋出租予被告，租期1年
05 ，自113年6月10日至114年6月9日為止，租金每月33,000元
06 ，並應於每月10日前支付，押金為66,000元。詎料，被告僅
07 交付113年6、7月之租金及押租金66,000元，其餘租金均未
08 給付，原告於113年10月14日寄發存證信函通知被告限期繳
09 納租金及搬遷，並於113年11月10日終止系爭租約，被告遲
10 至114年1月10日才返還系爭房屋，故原告應得請求被告給付
11 積欠之3個月租金及2個月相當於租金之不當得利，共165,00
12 0元，另依照系爭租約第11條之約定，承租人未依第1項約定
13 返還房屋，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月
14 租金額外，並得請求相當月租金額一倍之違約金至返還為止
15 ，被告自系爭租約終止後，至114年1月10日才返還系爭房屋
16 ，原告自得請求2個月相當於租金1倍之違約金共66,000元。
17 另被告積欠水費803元、電費2,303元、天然氣費用1,403元
18 及因被告搬遷時將舊床墊搬走至原告需添購新床墊20,000元
19 ，此部分共計24,059元得依侵權行為向被告請求賠償。爰依
20 法起訴，並聲明：如前開變更後之聲明所示。

21 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答
22 辯。

23 三、原告主張上開事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、存
24 證信函、台灣自來水股份有限公司水費通知單、台灣電力公
25 司繳費通知單、欣桃天然氣股份有限公司114年1月催繳通知
26 單、小美傢俱裝潢行統一發票等件為證（114年度壟簡字第4
27 20號卷第6至10頁、本院卷第16至22頁），被告經合法通知
28 ，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟
29 法第280條第3項、第1項規定，視同自認，堪信原告之主張
30 為真實。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
02 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金。民
03 法第421條第1項、第439條前段定有明文。租金每月33,000
04 元；租金應於每月10日前支付。系爭租約第3條參照。原告
05 主張被告僅繳付2個月租金後，至原告於113年11月10日終止
06 系爭租約，被告均未繳納租金，是原告請求被告給付3個月
07 租金共99,000元，即屬有據，應予准許。

08 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益。民法第179條前段定有明文。又無正當權源使用他人
10 房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，應依
11 不當得利之法則將所得利益返還所有人，此為我國各級法院
12 向來固定之見解。被告於系爭租約終止後已無合法占有權源
13 ，未依約將系爭房屋騰空並歸還鑰匙予原告而占有系爭房屋
14 ，致原告受有無法使用、收益系爭房屋之損害，原告自得請
15 求被告返還無權占有系爭房屋獲得相當於租金之不當得利。
16 是原告請求被告返還自113年11月11日起至114年1月10日止
17 相當於2個月租金66,000元之不當得利，亦屬有據，應予准
18 許。

19 (三)按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得
20 分別依債務不履行或不當得利規定，請求承租人賠償損害或
21 返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，
22 如請求之目的相同，則已為其中一請求權之行使而獲滿足，
23 應不得再行使其餘請求（最高法院95年度台上字第2244號、
24 111年度台上字第1102號判決意旨參照）。次按當事人得約
25 定債務人於債務不履行時，應支付違約金；該違約金除當事
26 人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。約定之
27 違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、
28 第252條定有明文。兩造並未就系爭租約第11條第4項違約金
29 之性質另為約定，自應視為賠償總額預定性之違約金。本院
30 斟酌被告自原告終止系爭租約後至交還系爭房屋，受有相當
31 2個月租金之利益，其應返還之不當得利，適為其應賠償原

告所受每月租金之損害。原告並未舉證其受有其他損害須填補，則其因被告無權占用系爭房屋所受損害，已因被告須返還與損害賠償總額預定性違約金同額之不當得利，而實質獲得滿足，自不得再行使違約金之請求權，故違約金應酌減為0，始為適當。

(四)按前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第4條之擔保金（押金）中扣抵。系爭租約第11條第5項參照。被告積欠之租金、不當得利合計共165,000元，依系爭租約之約定，即應先由押金中扣抵。被告於承租時，已繳納押金66,000元，是原告就租賃期間被告未繳清之相關費用，應先由押金中扣抵，則原告得請求被告給付之租金、不當得利應為99,000元，逾此部分，尚屬無據，不能准許。

(五)另原告主張積欠水費803元、電費2,303元、天然氣費用1,403元及因被告搬遷時將舊床墊搬走致原告需添購新床墊20,000元，共計24,059元部分，得依侵權行為之法律關係請求被告賠償云云。原告提出之水電及瓦斯費用之通知單上之繳費義務人並非原告，上開費用均系爭房屋租約終止後至返還前之費用，原告未提出其為系爭房屋之所有權人之相關文件，自無從向被告請求賠償系爭租約終止後之相關費用。而床墊損失部分，原告係於114年8月始添購床墊，距原告收回系爭房屋已距半年以上，原告亦未能證明此部分之因果關係，故原告請求被告給付水電瓦斯費及床墊費用部分，舉證不足，不能准許。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，週年利率為百分之5。民法第229條第1、2項、第233條第1項前段

01 及第203條分別定有明文。原告對被告之租金債權，屬有確
02 定期限之給付，惟於起訴前被告已屆期未付；不當得利部分
03 ，則屬無確定期限之給付，原告均自得請求被告給付自民事
04 起訴狀繕本寄存送達翌日（見壜簡卷第16頁）即114年1月26
05 日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

06 六、綜上所述，原告依民法第439條、系爭租約請求被告給付99,
07 000元及自114年1月26日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由
09 ，應予駁回。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其
10 勝訴部分，未逾50萬元，爰依職權宣告之；並依民事訴訟法
11 第392條第2項，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。
12 至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

13 七、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與
14 判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

15 據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事訴訟
16 法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
18 民事第二庭法 官 毛松廷

19 正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日
23 書記官 鍾宜君