

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃原簡字第124號

原告 邱羽熏
被告 潘恒裕

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○
○○○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟壹佰柒拾玖元，並自民國一百一十三年七月一日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由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，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路00
0巷00弄00○0○0號2樓之房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自
民國112年1月1日起至112年12月31日止，每月租金新臺幣
(下同)6,000元，押租金為12,000元(下稱系爭租約)。租
期屆滿後，原告對於被告繼續使用系爭房屋未為反對之意
思，並繼續按月向被告收取租金，嗣原告向被告協商續約事
宜未獲置理，兩造原約定被告應於113年4月30日搬離系爭房
屋，經被告一再延期，然迄今拒不遷讓交還系爭房屋，致原
告每月受有相當於租金即每月6,000元之損害，又被告自113
年3月份起即未再給付租金，至6月份業積欠租金24,000元，
扣除押租金12,000元後，尚欠租金12,000元，及113年1月至

01 4月水費、電費共1,179元，爰依租約及不當得利之法律關係
02 提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

03 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
04 。

05 四、得心證之理由：

06 (一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、八德大湳郵局第
07 97號、148號、220號、325號存證信函暨回執、台灣電力公
08 司繳費通知、台灣自來水股份有限公司水費通知單、LINE對
09 話記錄附卷為證（見本院卷第9至41頁），而被告受合法通
10 知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項規定，適用同法第280條第3
11 項前段準用同條第1項規定，視同自認，本院審閱上開事
12 證，堪信原告主張之事實為真。

13
14 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定
15 期限者，各當事人得隨時終止契約；租賃期限屆滿後，承租
16 人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思
17 者，視為以不定期限繼續契約，民法第450條第1至2項、451
18 條分別定有明文。經查，兩造前就系爭房屋簽訂最後一次租
19 約，租期自112年1月1日起至112年12月31日止，足認兩造間
20 係簽訂定有期限之租賃契約，然被告於租期屆滿後仍繼續使
21 用系爭房屋，原告未反對被告繼續使用系爭房屋並續而收取
22 租金，則揆諸前開說明，兩造於系爭租賃契約屆滿後，已成
23 立不定期租賃關係，嗣原告曾以存證信函通知被告終止租
24 約，故原告主張兩造間之不定期租賃關係業已終止，洵屬
25 有據。系爭租約既經原告合法終止，原告依上開規定請求被
26 告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

27 (三)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
28 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
29 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
30 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台
31 上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查

01 被告自113年3月起至6月即未給付租金，尚積欠原告租金24,
02 000元、水電費1,179元，業經認定如前，揆諸前揭意旨，應
03 扣除被告前已給付之押租金12,000元，是原告依系爭租約，
04 請求被告給付積欠之租金、水電費共計13,179元【計算式：
05 (24,000元+1,179元) - 12,000元 = 13,179元】，應予准
06 許。

07 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
09 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分
10 別定有明文。經查，系爭租約既已終止，則被告自終止之日
11 起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因受有利益，致原告
12 受有相當租金之損害，是原告依不當得利之法律關係，主張
13 依系爭租約所約定之租金數額計算，請求被告自113年7月1
14 日起，至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付相當於
15 租金之不當得利6,000元，及自各期間屆滿翌日起算，按年
16 息5%計算之利息，要屬有據，應予准許。

17 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如
18 主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

19 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
20 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權
21 宣告假執行。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

24 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

31 書記官 陳家蓁