

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1277號

原告 呂阿松

訴訟代理人 呂賴金絨

邱美惠

被告 王珣瑜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月12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000巷00號房屋遷讓返還  
予原告。

被告應給付原告新臺幣310,674元。

被告應自民國113年9月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付  
原告新臺幣15,000元。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第1項至第3項得假執行，但被告如就第1項以新臺幣325,7  
00元、第2項以新臺幣310,674元、第3項以已屆期金額之全額為  
原告預供擔保，則各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項、第255條第1項第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○○路00  
0巷00號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還予原告；(二)被  
告應給付原告新臺幣（下同）250,522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；(三)被告  
應自本件租約終止翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月

01 給付原告15,000元（本院卷第3頁），嗣於本院審理中變更  
02 聲明為如下聲明所示，核分別屬擴張、減縮應受判決事項之  
03 聲明，合於上開規定，應予准許。

04 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  
05 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
06 為判決。

### 07 貳、實體方面

08 一、原告主張：被告於民國111年9月1日向原告承租系爭房屋，  
09 並簽立租賃契約書，約定租賃期間自111年9月1日起至113年  
10 8月31日止，被告應於每月15日前繳當月租金15,000元，押  
11 租金30,000元，另水電費悉由被告負擔（下稱系爭租約）。  
12 詎被告自111年11月起即未依約繳付租金，至113年8月31日  
13 止尚積欠22個月租金共計330,000元，112年5月起至113年9  
14 月止水費共計2,493元、112年7月起至113年8月止電費共計  
15 8,181元亦未繳納，扣除前收之押租金30,000元後，合計應  
16 再給付原告310,674元。又系爭租約於113年8月31日屆期終  
17 止後，被告仍無權占用系爭房屋迄今，因此其除應返還系爭  
18 房屋外，並應自113年9月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按  
19 月給付相當租金之不當得利15,000元。爰依系爭租約及不當  
20 得利法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系  
21 爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告310,674元；(三)被  
22 告應自113年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按  
23 月給付原告15,000元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為  
25 任何聲明或陳述。

### 26 三、得心證之理由：

27 (一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、水電費單據、房  
28 屋稅籍資料、存證信函及回執等件為證（本院卷第4至18  
29 頁、第57至81頁反面），而被告既受合法通知，而未於言詞  
30 辯論期日到場，亦未提出準備書狀為爭執，爰依民事訴訟法  
31 第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視同自認，

01 堪信原告之主張為真實。

02 (二)請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

03 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，未定  
04 期限者，當事人得隨時終止契約；承租人於租賃關係終止  
05 後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第2項前段、第455  
06 條前段分別定有明文。經查，原告主張其為系爭房屋之出租  
07 人，且兩造就系爭房屋之租賃關係已於113年8月31日屆期終  
08 止等情，已如前述，則原告請求被告應將系爭房屋遷讓返還  
09 予原告，為有理由，應予准許。

10 (三)被告積欠之租金部分：

11 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
12 明文。經查，系爭租約約定租金繳納日期為每月15日，押租  
13 金則約定30,000元，而被告自111年11月起即未依約繳付租  
14 金乙情，業經本院認定如上，是被告自111年11月1日起至11  
15 3年8月31日止，22個月共積欠原告租金330,000元（計算  
16 式：15,000元 22個月）未給付，經以押租金30,000元抵充  
17 後，原告請求被告給付積欠租金300,000元（計算式：330,0  
18 00－30,000＝300,000），亦屬有據，應予准許。

19 (四)代繳水電費部分：

20 原告主張被告依系爭租約應自行繳納系爭房屋之水電費，而  
21 其已於被告占用系爭房屋之期間為其代墊水費2,493元、電  
22 費8,181元，共計10,674元乙節，業據其提出水費、電費之  
23 帳單等單據為證（本院卷第66至79頁），核無不符，應為可  
24 採。而被告無法律上原因而受有各該費用債務消滅之利益，  
25 致原告受有金錢上之損失，則原告請求被告返還其代墊之  
26 水、電費10,674元，亦為可採。

27 (五)相當租金之不當得利部分：

28 按無權占有他人不動產，依通常情形受有相當於不動產租金  
29 之利益，而不動產之所有權人或出租人，此時依通常情形亦  
30 受有相當於租金之損害。經查，系爭租約於113年8月31日租  
31 期屆滿而終止，已如前述，被告卻仍無權占用系爭房屋，取

01 得使用系爭房屋之利益，致使原告無法使用收益系爭房屋，  
02 原告自得向被告請求返還其所受之利益。故原告請求被告自  
03 租約終止之翌日即113年9月1日起，按月給付相當租金之不  
04 當得利15,000元，即屬有據。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如  
06 主文第1至3項，為有理由，應予准許。

07 五、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程  
08 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規  
09 定，依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項、第392條  
10 第2項規定，依職權宣告被告得為原告預供擔保而免為假執  
11 行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
14 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

15 以上為正本係照原本作成。

16 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  
17 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  
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日  
21 書記官 吳宏明