臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第1417號

原　　告　簡錦聰租屋有限公司
法定代理人　簡錦聰
被　　告　莊霈渝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國110年11月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○路○段○號一樓八○一室房屋騰空遷讓返還原告，並給付原告新臺幣參萬參仟貳佰貳拾貳元，及自民國一一○年五月二十六日起至遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣玖仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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。本件原告起訴時原以簡錦聰為原告，聲明請求被告應將坐落於新北市○○區○○路○段0號1樓之801室房屋全部遷讓返還簡錦聰，並應給付簡錦聰新臺幣（下同）3萬3,222元，另應自民國110年5月26日起至遷讓之日止，按月賠償簡錦聰1萬0,200元。嗣於110年9月22日具狀變更原告為簡錦聰租屋有限公司，經核前開訴之變更係基於同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。又本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

被告於103年9月1日向原告承租坐落於新北市○○區○○路

○段0號1樓之801室房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期為一年（即自109年8月26日起至110年8月26日止），每月金額計新臺幣（下同）1萬0,200元（含租金9,000元、管理費500元、垃圾管理費500元、水雜費200元），於每月5日給付，被告並給付原告2個月押租金共計1萬8,000元。詎被告嗣後積欠租金，扣除兩個月押租金後，計至110年5月25日止，尚積欠之金額加計電費後之共計3萬3,238元，經以存證信函催告支付並告知將終止租約，被告均不予置理，爰以起訴狀繕本送達被告之日期為兩造租賃契約終止之意思表示，又被告迄今仍無權占用系爭房屋，應按月賠償原告租金之損害，爰依民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段等規定及不當得利法律關係提起本件訴訟，聲明：(一)被告應將系爭房屋全部清空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告3萬3,222元，及自110年5月26日起至遷讓日止按月給付1萬0,200元等語。

二、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。

三、得心證之理由：

（一）原告主張之前揭事實，業據其提出租賃契約書、存證信函暨郵局退回之掛號信、系爭房屋及土地謄本等件為證（本院卷第13至47頁）核屬相符，被告對於上開事實，已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真實。

（二）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。次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條亦有明文。無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。經查，本件兩造就系爭房屋約定之租賃屆滿日原為110年8月26日，嗣被告未依約給付租金，積欠金額經抵充押租金後逾2期（即2個月）以上，原告雖曾以存

證信函表示催告及終止契約關係，惟未能提出被告收受上開存證信函之證明文件，是應認以原告本件起訴狀繕本之送達即110年6月8日（本院卷第53頁）發生終止契約之效力。兩造間之租賃關係既於110年6月8日終止，原告依民法第455條前段之規定，請求被告將原告所有之系爭房屋騰空返還，應屬有據，應予准許。

（三）次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又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條定有明文；其無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上第1695號判決意旨參照）。本件原告主張被告未依約支付租金及電費，計至110年5月25日止尚積欠3萬3,238元，爰請求其中之3萬3,222元等情，業如前述，是原告依兩造間之租賃關係，請求被告給付計至計至110年5月25日止之租金及電費計3萬3,222元，及依租賃契約（110年5月26日起至110年6月8日止）與不當得利（110年6月9日以後）等法律關係，請求被告自110年5月26日起至遷讓日止按月給付租金，固屬有理由，惟原告雖主張租金為每月1萬0,200元，然依兩造間所簽訂之房屋租賃契約（本院卷第13至第31頁）第4條、第5條之記載，被告於簽訂租約時支付原告之2個月押租金為1萬8,000元，其每月應給付原告之1萬0,200元，其中包含9,000元之租金、500元管理費、500元垃圾清運費及200元之水雜費，顯見是兩造間就系爭房屋所約定之租金應為9,000元，是原告請求被告給付至遷讓房屋之日為止按月給付之相當於租金不當得利，自僅於租金即9,000元範圍之範圍內為有理由，逾此部分之請求，則乏所據，尚難採信。

四、從而，原告本於兩造間之租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原告3萬3,222元，及自110年5月26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　王雅婷

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書　記　官　陳芊卉