臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第1195號

原　　告　李依璇
被　　告　欣民國際有限公司
法定代理人　陳小醉
被　　告　黃聖潭

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108 年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ ○○ 號房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）94,819元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用4,410元由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告應將坐落桃園市○○區○○路○○○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。被告應給付原告65,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止按月給付65,000元。」（見本院卷第4 頁），嗣於本院1 08年12月24日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「（一）被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。（二）被告應給付原告107,819 元。」（見本院卷第32頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、本件被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告黃聖潭以被告欣民國際有限公司名義，於107年11月5日向原告承租系爭房屋，目的係為成立慶民國際有限公司，兩造並簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自107年11月5日起至110年11月4日止計3年，租金每月13,000元，於每月10日前繳納，押租金為26,000元（2個月租金）。詎被告自108年4月10日起即未再給付租金，迄至108年12月24日止，尚欠計9個月租金，扣除押租金後尚欠91,000元，經原告於108年4月24日、8月15日分別以蘆洲郵局第0000 00號、000432號存證信函（下合稱系爭存證信函》函催被告給付租金，並以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，是以系爭租約已經終止，爰依系爭租約法律關係請求被告遷讓返還系爭房屋，給付所欠租金、違約金及水電費等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓返還原告。（二）被告應給付原告107,819元。

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）經查：原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、建物所有權狀、房屋稅繳款證明書及系爭存證信函等件為證（見本院卷第5至14頁、第41至48頁），核屬相符，而被告已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，自堪信原告上開主張為真實。

（二）請求遷讓房屋部分：

按系爭租約第4條第1項約定：「承租人每月租金為新臺幣（下同）壹萬參仟元整，應於每月10號前繳納。」、第13條第1項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應立即將房屋返還出租人，並遷出戶籍或其他登記。」及第15條約定：「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：㈠遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付…。」（見本院卷

第8頁）。又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段及第455條前段亦分別定有明文。查原告主張被告自108年4月份起開始積欠租金，未於該月10日前依約繳納租金，則原告依前揭規定主張迄至起訴狀繕本送達被告時止，扣除押租金，被告積欠租金已達2個月以上，則原告以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，系爭租約已發生終止之效力，原告依上開約定請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

（三）請求所欠租金及相當於租金之不當得利部分：

查系爭房屋每月租金為13,000元，被告自108年4月10日起積欠租金，至系爭租約終止時（即108年8月28日止），計積欠5個月租金，是被告所欠租金應為65,000元【計算式：（13,00 0元x 5個月）＝65,000元】，扣除押租金即2個月租金26,000元後被告所欠租金應為39,000元【計算式：65,000元－26,000元＝39,000元，因此，原告得請求被告給付之租金應為39,000元。另系爭租約終止後被告已失去使用收益系爭房屋之權利，仍消極不遷讓並繼續使用系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，則原告依不當得利法律關係請求被告系爭租約終止後即108年8月29日起至108年12月24日止，積欠相當於4個月租金之不當得利52,000元【計算式：（13,000元x 4個月）＝52,000元】。是以原告請求被告所欠租金及相當於租金之不當得利91,000元【計算式：39,000＋52,000＝91,000元】，均屬有據，應予准許。

（四）請求水電費部分：

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，同法第179條亦定有明文。另按系爭租約第6條明

定：租賃期間，使用房屋所生之相關費用，水費、電費應由承租人（即被告）負擔，則被告於租賃期間有給付水電費之義務甚明。原告主張其為被告代墊系爭房屋之水費582 元及電費3,237 元，共計3,819 元乙節，業據其提出水電費繳款證明為證（見本院卷第39至40頁），經核並無不符。則於系爭租約終止前，被告依約應有給付義務；於系爭租約終止後，原告為被告代繳之水、電費用，被告因此獲得利益，致原告受有上開款項之損害，被告即應返還其所受之利益。是以原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付其代墊之水電費3,819 元，為有理由，應予准許。

（五）請求違約金部分：

原告主張本於系爭租約第12條之約定，被告應賠償1 個月租金之違約金云云；惟查，系爭租約第12條第2 項約定：「㈡依約定得終止契約租約者，租賃之一方應於一個月前通知他方。一方未先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方壹個月租金額之違約金」，是依上開約定，違約金請求要件乃終止權人未先期通知他造而逕行終止系爭租約，終止權人需對他造賠償違約金。然本件係原告依系爭租約第15條之約定而終止系爭租約，已如前述，被告並非終止權人，當無依上開約定對原告復賠償違約金之義務。且系爭租約尚無約定被告遲延租金即應支付予原告1 個月租金同額之懲罰性違約金之約款，是以原告請求被告應給付1 個月租金額之違約金，即屬無據，不應准許。

（六）基上，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原告租金、相當於租金之不當得利暨水電費合計94,819元（91,000元＋3819元＝94,819元），為有理由，逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427 條第2 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1項有明文。經查本件第一審裁判費為4,410元，本院審酌原告於計算訴訟標的價額之遷讓返還系爭房屋部分敗訴，是依上開規定，認應由原告負擔全部之訴訟費用，爰就訴訟費用部分諭知如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

中壢簡易庭　法官　　劉哲嘉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　鄭履任