

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事簡易判決

108年度營簡字第169號

原告 和品豐開發股份有限公司

法定代理人 陳進隆

訴訟代理人 郁旭華律師

被告 呂○○ 莊

林聖翔

黃麗君

王登金

被告 吳明峻

訴訟代理人 郭香均

被告 楊欣誼

蔡建豪

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告呂○○ 莊應給付原告新臺幣壹萬伍仟零壹拾元，及自民國一〇八年五月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告林聖翔應給付原告新臺幣陸仟陸佰參拾元，及自民國一〇八年四月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告黃麗君應給付原告新臺幣貳萬陸仟捌佰陸拾元，及自民國一〇八年五月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告王登金應給付原告新臺幣壹萬陸仟零玖拾元，及自民國一〇八年四月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告吳明峻應將門牌號碼臺南市○○區○○里00000000

0號六樓六二九室房屋遷讓交還原告，並應給付原告新臺幣柒萬肆仟玖佰捌拾伍元，及自民國一〇八年四月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一〇八年四月二十四日起至遷讓交還房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟肆佰

元。

被告楊欣誼應將門牌號碼臺南市○○區○○里00000000
0號六樓六三二室房屋遷讓交還原告，並應給付原告新臺幣貳萬
伍仟柒佰壹拾元，及自民國一〇八年四月十日起至清償日止，按
週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一〇八年四月十日起至
遷讓交還房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟肆佰元。

被告蔡建豪應將門牌號碼臺南市○○區○○里00000000
0號六樓六〇二、六二〇室房屋遷讓交還原告，並自民國一〇八
年四月十日起至遷讓交還房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬
零陸佰元。

訴訟費用新臺幣壹萬零肆佰陸拾元，由被告呂○○莊負擔新臺幣壹
佰陸拾元、被告林聖翔負擔新臺幣柒拾元、被告黃麗君負擔新臺
幣貳佰玖拾元、被告王登金負擔新臺幣壹佰柒拾元、被告吳明峻
負擔新臺幣貳仟伍佰元、被告楊欣誼負擔新臺幣貳仟肆佰元、被
告被告蔡建豪負擔新臺幣肆仟捌佰柒拾元。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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。本件原告起訴時原請求「…被告吳明峻應將門
牌號碼臺南市○○區○○里00000000號6樓629室房屋遷讓
交還原告，並應給付原告新臺幣（下同）84,200元，及自起
訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開房屋之
日止，按月給付原告5,400元；…被告蔡建豪應將門牌號碼
臺南市○○區○○里00000000號6樓602、620室房屋遷讓
交還原告，並應給付原告56,045元，及自起訴狀繕本送達翌
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起
訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開房屋之日止，按月給付
原告10,600元。」；嗣於108年7月23日言詞辯論期日變更訴
之聲明為「…被告吳明峻應將門牌號碼臺南市○○區○○里

00000000號6樓629室房屋遷讓交還原告，並應給付原告74,985元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開房屋之日止，按月給付原告5,400元；…被告蔡建豪應將門牌號碼臺南市○○區○○里00000000號6樓602、620室房屋遷讓交還原告，暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交還上開房屋之日止，按月給付原告10,600元。」核其請求之基礎事實相同，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。另本件被告呂○○、林聖翔、黃麗君、王登金經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)被告呂○○向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里00000000號5樓511室房屋（下稱系爭511室房屋），租賃期間自民國106年6月20日起至107年3月20日止，每月租金為4,200元，並已給付6,500元作為押租保證金。嗣被告呂○○自系爭511室房屋遷出後，尚積欠原告房屋租金及電費共計21,510元，扣除前開6,500元之押租金後，尚積欠15,010元未給付，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

(二)被告林聖翔向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里00000000號2樓227室房屋（下稱系爭227室房屋），租賃期間自105年12月9日起至106年6月8日止，每月租金為5,400元，並已給付7,600元作為押租保證金。嗣被告林聖翔自系爭227室房屋遷出後，尚積欠原告房屋租金及電費共計14,230元，扣除前開7,600元之押租金後，尚積欠6,630元未給付，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第2項所示。

(三)被告黃麗君向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里00000000號3樓330室房屋（下稱系爭330室房屋），租賃期間自

01 105年9月19日起至106年3月19日止，每月租金為5,400元，
02 並已給付7,500元作為押租保證金。嗣被告黃麗君自系爭330
03 室房屋遷出後，尚積欠原告房屋租金及電費共計34,360元，
04 扣除前開7,500元之押租金後，尚積欠26,860元未給付，爰
05 依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第3
06 項所示。

07 (四)被告王登君向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里0000
08 000號3樓333室房屋（下稱系爭333室房屋），租賃期間自
09 107年3月31日起至108年1月30日止，每月租金為5,400元，
10 並已給付8,000元作為押租保證金。嗣被告王登金自系爭333
11 室房屋遷出後，尚積欠原告房屋租金20,000元及電費4,090
12 元共計24,090元，扣除前開8,000元之押租金後，尚積欠16,
13 090元未給付，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。並
14 聲明：如主文第4項所示。

15 (五)被告吳明峻向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里0000
16 000號6樓629室房屋（下稱系爭629室房屋），租賃期間自
17 103年12月5日起至104年6月5日止，每月租金為5,200元。屆
18 期後又與原告多次續租至107年12月5日，每月租金自105年5
19 月份起調整為5,400元，屆期後又再與原告續租至108年6月5
20 日止，每月租金5,400元，截至108年2月28日止，被告吳明
21 峻共積欠原告房屋租金及電費共計74,985元，經原告發函定
22 相當期限催告被告吳明峻給付，仍未給付，原告以起訴狀作
23 為終止租約之意思表示，爰依租賃契約及不當得利之法律關
24 係提起本件訴訟。並聲明：如主文第5項所示。

25 (六)被告楊欣誼向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里0000
26 000號6樓632室房屋（下稱系爭632室房屋），租賃期間自
27 106年5月2日起至106年11月1日止，每月租金為5,400元。屆
28 期後又分別與原告續租至107年11月1日、108年5月1日，每
29 月租金5,400元，惟截至108年2月28日止，被告楊欣誼共積
30 欠原告房屋租金21,600元及電費4,110元共計25,710元，經
31 原告發函定相當期限催告被告吳明峻給付，仍未給付，原告

以起訴狀作為終止租約之意思表示，爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第6項所示。

(七)被告蔡建豪向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里0000000號6樓602室房屋（下稱系爭602室房屋），租賃期間自101年12月16日起至108年3月16日止，每月租金為4,200元。被告蔡建豪另向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○里0000000號6樓620室房屋（下稱系爭620室房屋），租賃期間自106年10月5日起至108年4月5日止，每月租金為6,400元。被告蔡建豪雖已清償所積欠之租金及電費，惟仍尚未搬遷，爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第7項所示。

三、被告部分：

(一)被告呂○○、林聖翔、黃麗君、王登金經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

(二)被告吳明峻、楊欣誼、蔡建豪抗辯則以：

- 1.吳明峻：伊有繳二期租金。
- 2.楊欣誼：伊有繳部分租金。
- 3.蔡建豪：伊已繳清租金。

四、本院得心證之理由：

原告主張之前揭事實，業據其提出房屋租賃契約、繳款紀錄、存證信函、回執、掛號簽收單等資料影本為證，核與所述情節大致相符，而被告呂○○、林聖翔、黃麗君、王登金經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作有利於己之陳述，被告吳明峻、楊欣誼、蔡建豪僅就有繳部分租金而為抗辯，此部分業經原告減縮其聲明金額。是依上開調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。從而，原告本於租賃契約及不當得利之法律關係分別請求被告給付如主文第1項至第7項所示之金額，並分別請求被告吳明峻、被告楊欣誼、被告蔡建豪應將渠等承租之系爭房屋返還原告，並分別自租賃契約終止後迄返還渠等所承租之系爭

房屋之日止，按月給付相當原約定租金額之不當得利，核屬正當，應予准許。

五、按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第87條第1項定有明文。經核本件訴訟費用額為10,460元（即第一審裁判費10,460元），而原告之請求為有理由，爰依上開規定分別確定各被告應負擔之訴訟費用如主文第8項所示。

六、本件係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、結論：本件原告之訴為有理由。爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 6 日
柳營簡易庭 法官 曾仁勇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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 108 年 8 月 6 日
書記官 黃玉真