臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

108年度基簡字第373號

原　　告　張雅涵

被　　告　葉長忠

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108 年5 月1 日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號四樓之二房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬參仟元，及自民國一百零八年一月一日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹萬玖仟肆佰壹拾肆元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告如分別就本判決第一項以新臺幣參拾柒萬貳仟元、就本判決第二項以到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回；又訴經撤回者，視同未起訴。民事訴訟法第262 條、第263 條第1 項前段定有明文。查訴外人吳國輝初係一併提起本件民事訴訟（併列為本件原告），請求被告遷讓返還後開房屋、給付欠租暨相當於租金之不當得利，然其嗣則於本院民國108 年5 月1 日言詞辯論期日，當庭撤回其本件訴之全部（參見本院同日言詞辯論筆錄第1 項），因被告未曾到庭為本案之言詞辯論，是依首開說明，吳國輝當庭撤回本件訴之全部，已生「視同未起訴」之效力。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：

兩造於106年8月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼「基隆市○○區○○街○○號4樓之2」房屋（下稱系爭房屋）；雙方約定，被告應於每月1日以前，給付原告租金新臺幣（下同）15,500元，租賃期間自106年8月1日起至108年7月31日止。詎被告自107年5月開始，即未依約繳交各月租金，因被告欠租已達二個月之租額且遲延給付逾二個月，原告遂於107年11月21日寄發存證信函，催告被告於文到5日內，給付107年5月迄同年11月之欠租總額（欠租總計7個月），倘經催告猶不給付，則併為終止租約之意思表示，而上開存證信函則已於107年11月22日送達被告；乃被告逾期仍未給付，系爭租約遂於107年11月27日依法終止，而被告迄仍繼續占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，且上開7個月欠租總額加計107年12月之不當得利，再以被告繳交之押租金31,000元予以抵充，猶不足93,000元（15,500元x 7個月＋15,500元－31,000元＝93,000元）。為此，原告乃本於租賃契約以及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付欠租與107年12月之不當得利總計93,000元，及自108年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,500元，並聲明：

㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

㈡被告應給付原告93,000元，及自108年1月1日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告15,500元。

四、被告答辯：

被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

五、本院判斷：

原告主張之上開事實，業據提出與其主張相符之郵政存簿儲金簿節本、郵局存證信函用紙、房屋租賃契約書、郵局存證信函回執等件為證；兼之本件起訴狀繕本、言詞辯論期日通知書均已合法送達於被告，此有本院送達證書暨司法文書受領登記簿節本在卷可稽，堪認被告已於相當時期受合法之通知，乃被告既未到庭爭執，亦未提出書狀表明證據或有利於己之答辯，是依民事訴訟法第280 條第3 項前段準用同條第1 項之規定，應視為自認原告主張之旨揭事實，從而，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告旨揭主張俱為真實。按承租人應依約定日期，支付租金；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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第439 條前段、第440 條第1 項、第2項、第455 條前段定有明文。次按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償損害之用，是於「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，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年度台上字第4885號判決意旨參照）。查兩造於106 年8 月1 日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，雙方約定，被告應於每月1 日以前，給付原告租金15,500元，詎被告自107 年5 月開始，即未依約繳交各月租金，因被告欠租已達二個月之租額且遲延給付逾二個月，原告遂於107 年11月21日寄發存證信函，催告被告於文到5 日內，給付107 年5 月迄同年11月之欠租總額（欠租總計7 個月），倘經催告猶不給付，則併為終止租

約之意思表示，乃被告逾期仍未給付，系爭租約遂於107 年11月27日依法終止，而被告迄仍繼續占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，且上開7 個月欠租總額加計107 年12月之不當得利，再以被告繳交之押租金31,000元予以抵充，猶不足93,000元（15,500元x 7 個月＋15,500元－31,000元＝93,000元），是原告本於系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付欠租與107 年12月之不當得利總計93,000元，及自108 年1 月1 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,500元，俱屬於法有據而無不合。

六、本件訴訟標的價額業經核定為1,860,000 元（參見本院107 年度補字第802 號裁定），應徵第一審裁判費19,414元，此外別無其他訴訟費用之支出，爰依職權確定本件訴訟費用為19,414元，並應由敗訴之被告負擔。

七、本件係民事訴訟法第427 條第2 項第1 款、第8 款之財產權訴訟事件，本院既適用簡易程序而為被告敗訴之判決，自應依同法第389 條第1 項第3 款規定，職權宣告假執行；又本院斟酌本件係適用簡易訴訟程序之案件，僅能上訴至第二審，參考各級法院辦案期限實施要點，第二審簡易程序審判案件之辦案期限為2 年，以此推估，本判決第一項因被告免為假執行致原告假執行延宕之期間應為2 年，因此原告延後2 年使用收益系爭房屋所受之損害，應為上開期間之租金合計372,000 元【計算式：15,500元x 24＝372,000 元】，兼之原告因被告就本判決第二項免為假執行所受之損害，即為原告屆期所得受償之金額，爰職權宣告被告分別就本判決第一項以372,000 元、就本判決第二項以到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385 條第1 項前段、第87條第1 項、第78條、第389 條第1 項第3 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　1　　日

基隆簡易庭法　官　王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　5　　月　　1　　日

書記官　何虹儀