

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第892號

原告 賴仕昕
被告 邱韋旗

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○路00號3樓303室房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣17,500元。
- 三、被告應自民國114年2月9日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1,900元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔80%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣50,267元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣17,500元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項就各期到期部分，得假執行。但被告就到期部分如各期以新臺幣1,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 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255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。原告原請求：(一)被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○路00號3樓303室房屋（下稱系爭房屋）回復原狀騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）17,500元，及自民國113年5月17日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告

01 及其全體共有人5,700元等語（本院卷第9頁）。嗣變更為：
02 (一)被告應將系爭房屋回復原狀騰空遷讓返還原告及全體共有
03 人。(二)被告應給付原告17,500元，及自113年5月17日起至遷
04 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,900元等語（本院
05 卷第89頁）。核其所為，係屬更正及縮減應受判決事項，參
06 諸首揭規定，應予准許。

07 二、被告邱韋旗未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
08 條各款所列情形，爰依原告之聲請（本院卷第106頁），由
09 其一造辯論而為判決。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：系爭房屋為原告與訴外人賴建廷、賴仕函共有，
12 原告權利範圍為3分1。被告向原告承租系爭房屋，簽訂「住
13 宅租賃契約書」（下稱系爭租約），約定租期自110年1月16
14 日至111年1月16日，押金為11,000元，被告應於每月10日前
15 給付當月租金5,500元。嗣租約到期即111年1月16日後，兩
16 造續成立不定期租賃契約，另於112年1月後合意約定租金加
17 計水電費用200元為5,700元至今。詎料被告於113年1月10日
18 後即無故積欠租金，屢經原告以通訊軟體Line（下稱Line）
19 向被告催討無果。被告截至113年5月16日為止，已積欠5個
20 月房租共28,500元，扣除押金後尚欠17,500元，原告先後於
21 113年5月16日及同年6月24日以潮州郵局存證號碼000036號
22 及潮州新生路存證號碼000056號存證信函為終止租約及催告
23 取回屋內物品之意思表示及通知（下合稱系爭存證信函），
24 並於114年1月16日再度向被告為定期催告及通知終止兩造不
25 定期租賃關係之意思表示。是依民法第440條、第767條第1
26 項等規定或系爭租約之約定，原告自得擇一為有利，向被告
27 請求騰空遷讓返還系爭房屋，另依民法第179條之規定，請
28 求終止租約後之不當得利等語，並聲明：如前開變更及更正
29 後訴之聲明所示。

30 二、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，前亦未提出
31 書狀作何聲明及陳述。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告上揭主張，業據其提出與主張相符之建物登記第一類謄
03 本、住宅租賃契約書、系爭存證信函暨回執、Line對話紀錄
04 (本院卷第13-30、97-102頁)，另有系爭房屋稅籍資料存
05 卷可參(本院卷第45-52頁)，而被告經合法通知，於言詞
06 辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，依民事訴
07 訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視為自認，是原
08 告前揭主張，堪信為真。

09 (二)請求給付租金及遷讓返還系爭房屋部分：

10 1.按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
11 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
12 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
13 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
14 定，終止契約，民法第439條前段、第440條第1至2項前段分
15 別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，
16 得請求返還之，民法第767條第1項前段亦定有明文。又按出
17 租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如
18 於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租
19 約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發
20 生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示(最高
21 法院87年度台簡上字第7號民事裁定參照)。

22 2.被告自113年1月10日起未依約給付每月租金5,700元，截至
23 同年5月已積欠5個月，扣除押金後仍積欠17,500元，則依前
24 開規定，原告請求17,500元，應屬有據。再者，被告遲付租
25 金之總額已逾兩造約定之月租金2月，則原告於定期催告
26 後，自得主張終止租約。原告雖主張以系爭存證信函為催告
27 及對被告為終止租約之意思表示，兩造不定期租賃至遲於11
28 3年6月24日發生終止效力等語，然：

29 ①觀諸系爭存證信函之內容，原告先於113年5月16日寄發之存
30 證信函表明：本人於113年5月15日以存證信函定期催告台端
31 付清租金，台端迄未履行，特依法以本函終止租約，請台端

01 於文到後立即付清租金並遷讓房屋等語（本院卷第27頁）；
02 復於同年6月24日又以存證信函重申前述之餘，再表明：台
03 端於文到後至113年7月7日前自行回收屋內物品，本人將於7
04 月8日後以廢棄物處理物品等語（本院卷第29頁）。

05 ②佐以本院當庭詢問原告有無系爭存證信函所提及之原告於11
06 3年5月15日寄發予被告之存證信函內容，原告自承：5月15
07 日是筆誤，應該是5月16日等語（本院卷第89、90頁），足
08 認原告前未向被告為定期催告，又系爭存證信函無得作為原
09 告有為定期催告之意思表示，則原告主張兩造不定期租賃關
10 係至遲於113年6月24日發生終止效力乙節，即無足取。

11 3.原告復於114年1月16日言詞辯論期日當庭再向被告定期5日
12 催告給付房租，逾期終止兩造租賃關係等情（本院卷第90
13 頁），而該次庭期筆錄已於114年2月4日寄存送達被告生送
14 達效力，此有送達證書在卷可考（本院卷第93頁），則依上
15 開最高法院之意旨，可認兩造租賃關係已於送達被告後5日
16 即114年2月9日為合法終止，故被告無權占用系爭房屋，原
17 告主張依民法第767條第1項之規定，請求被告遷讓返還系爭
18 房屋，自屬有據。

19 4.附予敘明者，原告之請求，本院既已依前揭規定准許之，則
20 就其主張之民法第440條規定及系爭租約之部分，毋庸再予
21 論斷。

22 (三)請求相當於租金之不當得利部分：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，
25 繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利
26 益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所
27 得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照）。

28 2.兩造不定期租賃關係已於114年2月9日終止，業經本院認定
29 如前，被告自己失去使用收益系爭房屋之權利，卻仍消極不
30 將系爭房屋返還並繼續使用系爭房屋，即屬無法律上之原因
31 而受利益。審酌原告就系爭房屋之權利範圍為3分之1，復兩

01 造約定之月租金為5,700元等節，堪認原告主張以相當於租
02 金之不當得利每月數額為1,900元計算（計算式：5,700元
03 $\div 3 = 1,900$ 元），尚屬適當。故原告主張自114年2月9日起
04 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,900元之範圍
05 內，應為足取；逾此之範圍者，即113年5月17日起至114年2
06 月8日間之按月不當得利，則無足取。

07 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請
08 求如主文第1至3項所示，無有理由，應予准許；逾此範圍，
09 則屬無據，應予駁回。

10 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰
11 依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執
12 行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
13 保，得免為假執行。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
16 敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

19 潮州簡易庭 法官 吳建緯

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
24 ，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

26 書記官 薛雅云