

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第1156號

原告 廖乙璇
訴訟代理人 陳沛義律師
被告 李尤娟

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號3B室房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣132,700元，及自民國113年10月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年9月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣5,000元。
- 四、訴訟費用新臺幣2,540元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 五、本判決得假執行，但就主文第一至二項部分，被告如各以新臺幣101,320元、新臺幣132,700元為原告預供擔保；就主文第三項部分，被告如就到期部分按月以新臺幣5,000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法送達，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國108年5月1日起向原告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號3B室房屋（下稱系爭房屋），租金每月為新臺幣（下同）5,000元，電費由被告負擔，約定租期自108年5月1日起至109年4月30日止（下稱系爭租約）。嗣系爭租約到期後，兩造合意以相同條件繼續租賃關係，惟111年6月份起至113年7月份止之26個月間，被告僅交付14,000元之租金，尚有116,000元（計算式：5,000×2

01 6—14,000=116,000)之租金未繳納，更積欠11,700元之電
02 費，原告因而於113年6月25日，以存證號碼000119號存證信
03 函(下稱系爭存證信函)，向被告表示於同年7月31日終止
04 系爭租約，並請被告於斯時搬離系爭房屋。詎料，被告並未
05 依約定於該日將系爭房屋騰空並返還給原告，並對原告之催
06 告置之不理。直至113年8月31日本件起訴前夕，被告已積欠
07 原告系爭房屋5,000元之相當於租金之不當得利【113年8月1
08 日起至同年月31日止，共1個月，每月以系爭租約之租金5,0
09 00元計算】，與其餘欠款合計132,700元(計算式：116,000
10 +11,700+5,000=132,700)。被告迄本件言詞辯論終結之
11 日，仍持續占用系爭房屋，原告自得請求被告按月給付相當
12 於租金之不當得利5,000元。爰依民法第179條及系爭租約之
13 法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房
14 屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告132,700元，及
15 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
16 之利息。(三)被告應自113年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房
17 屋予原告之日止，按月給付原告5,000元。(四)願供擔保，請
18 准宣告假執行。

19 三、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或
20 陳述。

21 四、本院之判斷：

22 (一)經查，原告所主張之上開事實，有系爭房屋之高雄市稅捐稽
23 徵處房屋稅繳款書1份、系爭房屋及其坐落土地之土地、建
24 物登記第一類謄本各1份、系爭租約1份、原告之使用人催告
25 被告遷讓返還系爭房屋之對話錄音光碟及譯文各1份、載有
26 被告繳交租金14,000元交易紀錄之原告存摺影本1份及系爭
27 存證信函暨回執聯各1份在卷可稽(見本院卷第17至22頁、
28 第27至51頁)，而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到
29 場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，依民事訴訟法第436
30 條第2項、第280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自
31 認，堪信為真實。

01 (二)按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契
02 約，且承租人不得要求任何賠償：……二、承租人遲付租金
03 或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳，租賃
04 住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第10條第1項第2
05 款定有明文。次按被告租期屆滿時，除經原告同意繼續出租
06 外，應即日將系爭房屋按照原狀遷空交還原告，不得藉詞推
07 諉或主張任何權利，系爭房屋第6條前段已明文約定。扣除
08 被告所交付之14,000元租金，被告已積欠逾23個月之租金，
09 且經原告以系爭存證信函催告後仍未繳納乙節，既經本院認
10 定如前，揆諸上開說明，原告自得提前終止系爭租約，並請
11 求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

12 (三)按租金每個月5,000元，系爭租約第3條前段已明文約定。經
13 查，111年6月份起至113年7月份止之26個月間，被告僅交付
14 14,000元之租金，尚有116,000元（計算式：5,000×26－14,
15 000＝116,000）之租金未繳納等節，既經本院認定如前，是
16 原告自得依系爭租約第3條請求被告給付所積欠之租金。

17 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條前段定有明文。次按被告電費自行負擔，
19 系爭租約第14條後段已明文約定。經查，被告未遵期騰空返
20 還系爭房屋及繳納電費，且仍繼續占有系爭房屋，既經本院
21 認定如前，則原告依民法第179條及系爭租約第14條後段請
22 求被告給付所欠之電費11,700元、113年8月份之相當於租金
23 不當得利5,000元，並自113年9月1日起按月給付相當於租金
24 之不當得利5,000元，尚屬有據。

25 五、綜上所述，原告依民法第179條及系爭租約之法律關係，所
26 為如下(一)至(三)之請求，均有理由，均應予准許：

27 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

28 (二)被告應給付原告132,700元，及自起訴狀繕本送達之翌日即1
29 13年10月11日（見本院卷第61頁之送達證書）起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息。

31 (三)被告應自113年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之

01 日止，按月給付原告5,000元。

02 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
03 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
04 假執行。另依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依職
05 權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。原告雖聲明願供擔
06 保，請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，無庸為
07 准駁之諭知。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

09 本件訴訟費用額為裁判費2,540元，確定如主文第四項所示
10 之金額，並加計按法定利率計算之利息。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

12 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

18 書記官 郭力瑋