

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第1277號

原告 鄒淑英

訴訟代理人 宋宣慧律師

被告 徐巧恩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月13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000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣106,690元，及自民國113年8月27日起至騰空遷讓返還前項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣27,500元。
- 三、訴訟費用新臺幣3,970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。
- 四、本判決得假執行，但就主文第一項部分，被告如以新臺幣702,100元為原告預供擔保；就主文第二項前段部分，被告如以新臺幣109,690元為原告預供擔保；就主文第二項後段部分，就到期部分按月以新臺幣27,500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111年7月26日起向原告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），租金每月為新臺幣（下同）27,500元，水、電、瓦斯及管理費均由被告負擔，約定租期自111年8月27日起至114年8月26日止（下稱系爭租約）。嗣113年8月16日，被告以通訊軟體LINE（下稱LINE）向原告表示不願再支付租金，應屬終止系

01 爭租約之意思表示。詎被告於終止系爭租約後，持續居住至  
02 113年10月底，並於同年11月初始搬離，但仍遺留大型物品  
03 占用系爭房屋。此外，被告112年5至9月間之租金，扣除押  
04 租金後，尚短繳14,000元，並積欠112年6月至113年10月間  
05 之管理費18,190元，又因被告搬離時未將系爭房屋回復原  
06 狀，致原告需支出47,000元僱工拆除被告遺留之招牌燈箱等  
07 物品，另因被告無故提前終止系爭租約，自應給付違約金2  
08 7,500元。此外，被告迄本件言詞辯論終結之日，仍持續占  
09 用系爭房屋，原告自得請求被告按月給付相當於租金之不當  
10 得利27,500元。爰依民法第179條及系爭租約之法律關係，  
11 提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓  
12 返還予原告。(二)被告應給付原告106,690元，及自113年8月2  
13 7日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原  
14 告27,500元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

15 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  
16 陳述。

17 四、本院之判斷：

18 (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  
19 徵處房屋稅繳款書1份、系爭租約1份、兩造間之LINE對話紀  
20 錄擷圖6張、存證信函暨回執聯3份、律師函暨回執聯1份、  
21 原告代墊管理費之收據19份、原告存摺影本1份、修繕估價  
22 單1份及現場照片6張在卷可稽（見本院卷第13至55頁、第91  
23 至119頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，  
24 亦未提出書狀作任何聲明或陳述，依民事訴訟法第436條第2  
25 項、第280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認，堪  
26 信為真實。

27 (二)按租賃關係終止消滅當日，被告應騰空並將系爭房屋回復原  
28 狀交還原告，系爭租約第10條第4項前段已明文約定。系爭  
29 租約已於113年8月16日終止，既經本院認定如前，則揆諸上  
30 開說明，原告自得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

31 (三)按每月租金：27,500元，租金以1個月為1期。被告整修及租

01 賃期間內之水費、電費、瓦斯費、電信費及大樓管理費，均  
02 由被告繳納。租賃關係消滅時，被告如有違反本契約約定事  
03 項致有積欠租金、使用補償金、違約賠償金、水費、電費、  
04 瓦斯費、維修費或各類罰鍰時，被告同意原告逕由租賃擔保  
05 金扣抵之；若有不足時，原告得向被告請求賠償。如係被告  
06 提出終止租約，而租約終止日未達前開約定之租賃期間，則  
07 被告必須依本契約於回復原狀後，清點交還系爭房屋，並支  
08 付1個月之租金作為違約金。租賃關係終止消滅後，被告如  
09 有任何物件或垃圾留置於系爭房屋，原告得不予通知被告，  
10 一律視為廢棄物論，任憑原告處置，被告不得異議。原告清  
11 理上開廢棄物回復系爭房屋原狀之費用，被告同意原告逕由  
12 押租金抵扣之；若有不足時，原告得向被告請求賠償，系爭  
13 租約第3條第1項前段、第4條第3項、第10條第2項第2款及第  
14 5項後段均已明文約定。經查，被告112年5至9月間之租金，  
15 扣除押租金後，尚短繳14,000元，並積欠112年6月至113年1  
16 0月間之管理費18,190元，又因被告搬離時未將系爭房屋回  
17 復原狀，致原告需支出47,000元僱工拆除被告遺留之招牌燈  
18 箱等物品，另因被告無故提前終止系爭租約，應給付違約金  
19 27,500元等事實，亦經本院認定如前，則揆諸上開說明，原  
20 告自得請求被告給付106,690元（計算式：14,000+18,190  
21 +47,000+27,500=106,690）。

22 (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  
23 益，民法第179條前段定有明文。經查，被告於113年8月17  
24 日起至今仍繼續占有系爭房屋，既經本院認定如前，則原告  
25 依民法第179條請求被告自113年8月27日起按月給付相當於  
26 租金之不當得利27,500元，尚屬有據。

27 五、綜上所述，原告依民法第179條及系爭租約之法律關係，所  
28 為如下(一)至(二)之請求，均有理由，均應予准許：

29 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

30 (二)被告應給付原告106,690元，及自113年8月27日起至騰空遷  
31 讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告27,500元。

01 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  
02 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告  
03 假執行。另依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依職  
04 權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。原告雖聲明願供擔  
05 保，請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，無庸為  
06 准駁之諭知。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。  
08 本件訴訟費用額為裁判費3,970元，確定如主文第三項所示  
09 之金額，並加計按法定利率計算之利息。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
11 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
17 書記官 郭力瑋