

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第1409號

原告 陳龍璽
被告 鐘士榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬伍仟壹佰壹拾參元。

被告應自民國一一三年七月九日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告如各以新臺幣陸萬參仟肆佰元、新臺幣伍萬伍仟壹佰壹拾參元為原告預供擔保，免為假執行。

本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬元為原告預供擔保後，免為假執行。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前於民國112年5月7日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋(下稱系爭房屋)，並簽立住宅租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自112年5月7日起至117年5月6日，租金每月新臺幣(下同)10,000元，應於每月7日前給付，並約定租賃期間水、電費均由承租人負擔。詎被告迄至113年7月8日止，陸續積欠租金達6個月數額共60,000元，及自113年1月起至同年4月之電費共5,113元。經原告於113年6月12日對被告於系爭租約所載地址催告給付

01 租金，再於同年7月8日為終止租約之意思表示。系爭租約既
02 經終止，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋，且被告無權
03 占用系爭房屋，致原告受有無法使用收益之損害，原告並得
04 依不當得利之法律關係，請求被告起付至遷讓返還系爭房屋
05 之日止，按月給付相當於租金12,000元之不當得利損害。為
06 此依系爭租約、不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：
07 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付
08 原告55,113元。及自113年7月9日起至遷讓交屋日止，按月
09 給付原告10,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

10 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書
11 狀作何陳述或聲明。

12 四、得心證之理由：

13 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
14 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
15 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
16 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
17 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
18 終止契約，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。另
19 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
20 條前段亦有明文。經查，原告將系爭房屋出租予被告，雙
21 方簽訂系爭租約，原約定租賃期間自112年5月7日起至117
22 年5月6日止，每月租金10,000元，嗣被告未依約支付租
23 金，經原告催告被告給付，並為終止租約之意思表示，且
24 被告現仍占用系爭房屋等情，有郵局存證信函、回執、系
25 爭租約、現場照片在卷可稽(見本院卷第13頁至第43頁、
26 第105頁至第169頁)。則原告主張系爭租約已經終止，請
27 求被告自系爭房屋遷出，並將上開房屋騰空返還予原告，
28 洵屬有據。

29 (二)依系爭租約第5條約定，租賃期間，使用租賃住宅所生之
30 相關費用，電費由承租人(即被告)負擔，是被告依約自負
31 有依上開約定支付電費之義務，而原告主張代墊電費共5,

113元之事實，並據原告提出台灣電力公司繳費憑證為佐（見本院卷第45頁至第49頁），應可信為真實。上開費用本應由被告負擔，惟其非但未為給付，反由原告代為清償，受有該費用債務消滅之利益，致原告受有金錢上之損失，因被告受有該費用債務消滅之利益即無法律上之原因。則原告依系爭租約、不當得利之規定，請求被告償還上開金額，當屬有據。而原告主張被告至113年7月間，已遲繳租金60,000元，加計上開代墊電費，並扣除押金10,000元後，被告尚應給付原告55,113元（計算式：60,000+5,113-10,000=55,113），為有理由。

（三）再無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有他人土地、建物，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查，被告於兩造租賃關係終止後仍繼續無權占用系爭房屋，已妨害原告對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害。本院審酌兩造就系爭房屋約定月租金為10,000元，以此金額計算相當於租金之不當得利，核屬適當。故原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告自113年7月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元，核屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求判令如主文第一項至第三項所示，為有理由，應予准許。

六、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告固聲明願供擔保請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。另依職權宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
橋頭簡易庭 法 官 薛博仁

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
06 書 記 官 曾小玲