

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第1319號

原告 劉尚汶

訴訟代理人 黃幼蘭律師

被告 陳均瑋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣24萬9,549元，及自民國114年12月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年10月1日起至騰空返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣10萬4,966元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣31萬4,900元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣8萬3,183元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣24萬9,549元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第3項於判決確定前清償期已屆至部分於原告按月以新臺幣6,666元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣2萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
03 條第1項第3款定有明文。查原告訴之聲明第2項原為：被告
04 應給付原告新臺幣（下同）27萬0,117元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣變
06 更為：被告應給付原告24萬9,549元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核其所為
08 訴之變更，屬減縮應受判決事項，揆諸上開規定，應予准
09 許。

10 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
11 第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
12 判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)門牌號碼彰化縣○○市○○○路000號房屋（建號：彰化縣
16 ○○市○○段○○○段0000○號；下稱系爭房屋）原為訴外
17 人即原告母親廖秀雲所有，廖秀雲與被告於民國113年2月21
18 日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定廖秀雲將系
19 爭房屋出租與被告，租期自113年3月1日起至115年2月28日
20 止，被告應於每月1日前給付租金2萬元，水費、電費、瓦斯
21 費由被告負擔，並由廖秀雲繳付後向被告收取，另有押金4
22 萬元。廖秀雲於114年7月19日死亡，原告分割繼承取得系爭
23 房屋之所有權，並經廖秀雲全體繼承人協議，由原告取得廖
24 秀雲所遺系爭租約之權利。

25 (二)被告自113年5月1日起，即未依約足額繳付租金、水費、電
26 費、瓦斯費，廖秀雲全體繼承人與被告於114年8月3日合意
27 系爭租約於114年9月30日終止。被告自113年5月1日起至114
28 年9月30日系爭租約終止為止，積欠租金合計33萬元（計算
29 式：2萬元×16月【即113年5月1日至114年8月31日之租金】
30 +1萬元【114年8月3日合意114年9月份租金以1萬元計算】
31 =33萬元），自113年5月1日起至114年8月31日止，積欠水

費合計5,711元、電費合計8萬9,255元、瓦斯費合計1,151元。經扣除押金4萬元及被告先前不定期給付款項合計13萬6,568元，被告尚積欠24萬9,549元（計算式：33萬元+5,711元+8萬9,255元+1,151元-4萬元-13萬6,568元=24萬9,549元）。又被告自114年9月30日系爭租約關係消滅後，仍繼續無權占用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害。爰依系爭租約第14條約定、民法第767條第1項前段規定，擇一請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，依系爭租約約定及繼承法律關係，請求被告給付24萬9,549元，並依民法第179條規定，請求被告自114年10月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元等語。並聲明：如主文第1至3項所示；暨願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張上開事實，業據其提出系爭房屋建物登記第一類謄本（見本院卷第19頁）、系爭租約（見本院卷第21至33頁）、兩造通訊軟體LINE對話紀錄截圖（見本院卷第35至37頁）、台灣自來水公司繳費證明（見本院卷第41頁）、台灣電力公司彰化區營業處函（見本院卷第43至49頁）、欣彰天然氣股份有限公司用戶氣價資料列印（見本院卷第51頁）、彰化銀行存摺存款帳號資料及交易明細查詢（見本院卷第93至103頁）、訴外人即廖秀雲之子女劉崇祥、劉啓映出具之同意書（見本院卷第125至127頁）為證。又被告於相當期間內受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪認原告主張之事實為真正。

(二)按租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登

01 記，系爭租約第14條第1項定有明文。系爭租約既於114年9
02 月30日合意終止，則原告依系爭租約第14條約定，請求被告
03 將系爭房屋騰空遷讓返還原告，即屬有據。原告前開請求既
04 經准許，其另依民法第767條第1項規定所為同一請求，自無
05 庸審究，附此說明。

06 (三)按承租人每月租金為2萬元，每期應繳納1個月租金。押金由
07 租賃雙方約定為2個月租金，金額為4萬元。租賃期間，使用
08 租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：水費、電費、
09 瓦斯費由承租人負擔。承租人未繳清之租金及第5條約定之
10 相關費用，出租人得由第4條第1項規定之押金中抵充，如有
11 不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用，系爭租約
12 第3條第1項前段、第4條第1項前段、第5條第2至4項、第14
13 條第4項分別定有明文。查被告自113年5月1日起至114年9月
14 30日系爭租約終止為止，積欠租金合計33萬元，自113年5月
15 1日起至114年8月31日止，積欠水費合計5,711元、電費合計
16 8萬9,255元、瓦斯費合計1,151元，經扣除押金4萬元及被告
17 先前不定期給付款項合計13萬6,568元，被告尚積欠24萬9,5
18 49元（計算式：33萬元+5,711元+8萬9,255元+1,151元－
19 4萬元－13萬6,568元＝24萬9,549元），則原告依系爭租約
20 約定及繼承法律關係，請求被告給付24萬9,549元，即屬有
21 據。

22 (四)按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其
23 利益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則
24 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
25 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
26 利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請
27 求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，
28 可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利
29 益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法
30 院104年度台上字第715號判決意旨參照）。查系爭租約於11
31 4年9月30日終止後，被告迄今仍未將系爭房屋騰空返還原

告，即屬無權占有，被告自因無權占有系爭房屋，而可獲得相當於租金之利益，原告亦因系爭房屋遭被告無權占有，致無法使用系爭房屋，而受有相當於租金之損害。又系爭租約所約定租金既為每月2萬元，則原告主張以每月2萬元作為計算被告無權占有系爭房屋可獲得相當於租金之利益，應為可採。因此，原告依民法第179條規定，請求被告自114年10月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元，亦屬有據。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告對被告之租金債權，核屬有確定期限之給付，惟於起訴前被告已屆期未付；又原告對被告之水費、電費及瓦斯費債權，核屬無確定期限之給付，原告既已提起民事訴訟，且民事起訴狀繕本於114年12月9日送達被告，有本院送達證書在卷可佐（見本院卷第79頁），被告迄未給付，揆諸前揭說明，被告均應負遲延責任。則原告請求被告給付自114年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約、繼承法律關係及民法第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付原告24萬9,549元，及自114年10月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元，均為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，請求准予宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告提供相當擔保金額後，得免為假執行。

01 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
03 明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
06 民事第三庭 法 官 謝舒萍

07 以上正本係照原本作成。

08 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
09 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
11 書記官 吳芳儀