臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第78號

原　　告　楊秋容

訴訟代理人　林冠宏律師

被　　告　吳王涼

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣125萬元，及其中新臺幣86萬元自民國114年10月24日起，其餘新臺幣39萬元自本判決確定翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1項於原告以新臺幣41萬6,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣125萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第4款定有明文。原告原起訴聲明為：㈠被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告及全體共有人。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）89萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（見審訴卷第7頁）。嗣

原告表示被告已於民國115年5月31日已遷出系爭房屋，遂變更聲明為：㈠被告應給付原告89萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告39萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第77頁）。核原告前開所為，就撤回請求被告遷讓返還系爭房屋，及變更被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利部分，係因被告嗣後已遷出系爭房屋，屬情事變更所為之變更，與前開規定相符，應予准許。

二、被告經合法送達，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：訴外人黃昭仁與被告於104年6月23日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），約定由黃昭仁將系爭房屋出租予被告，租賃期間自104年7月5日至107年7月4日，每月租金3萬元，嗣系爭租約到期，被告仍持續居住在系爭房屋及繳納租金，依法雖視為系爭租約已默示更新，然被告於110年8月5日起即未再按時依約給付租金，黃昭仁遂於111年3月29日以菜公郵局第2767號存證信函向被告為終止租賃契約之意思表示，並請求被告遷讓返還系爭房屋及給付積欠之租金共24萬元予黃昭仁。嗣黃昭仁於111年6月6日過世，系爭房屋經全體繼承人即原告及2名子女黃綺筑、黃翊閎共同繼承，並由全體繼承人協議由原告單獨繼承黃昭仁對被告就系爭租約之權利義務法律關係。其後，原告再要求被告遷出系爭房屋，被告不僅未依約搬離，且被告自106年6月起至114年4月止，應繳納共95期租金總額為285萬元，然被告僅繳納如附表所示之租金總額共192萬元（原告漏列附表編號57部分，詳後述），扣除兩造同意被告家人協助處理防水工程可扣抵租金1期3萬元外，迄仍積欠租金高達30期共90萬元（28

5萬－192萬元－3萬元＝90萬元）。惟倘認系爭租約尚未終止，原告以本件民事起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，被告負有騰空遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人之義務，被告於系爭租約終止後即114年5月1日起至115年5月31日遷出系爭房屋之期間，繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，致被告受有相當於租金之不當得利之利益，原告因此受有損害，應按月給付原告相當於租金之不當得利3萬元，共計13個月39萬元。此外，依系爭租約第10條第3項約定，倘乙方（即被告）有違約情事，致損害甲方（即黃昭仁）之權益時，甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責，原告繼承系爭租約之法律關係，因被告未繳納租金而提起本件訴訟，因此支付律師費用5萬元，亦應由被告負責賠償。綜上，原告請求被告給付積欠租金90萬元、律師費用5萬元，扣除押租金6萬元後，尚得請求被告給付89萬元及相當於租金之不當得利39萬元。為此，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第821條規定、不當得利法律關係及系爭租約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告89萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告39萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告經全體繼承人協議繼承黃昭仁系爭租約之權利，並主張被告未依約按時繳納租金，已積欠租金逾2個月以上未給付，經黃昭仁以111年3月29日菜公郵局第2767號存證信函為終止系爭租約之意思表示，業經被告於111年3月30日收受存證信函，有原告提出該存證信函及回執在卷可佐（見審訴卷第37至39頁；本院卷第24頁），則被告迄未繳納積欠之租金，系爭租約已於111年3月30日終止，被告於115年5月31日

遷出系爭房屋前仍占用系爭房屋自屬無權占有之事實，業據原告提出系爭租約、111年3月29日菜公郵局第2767號存證信函、112年6月2日左營新莊仔郵局887號存證信函、建物登記第一類謄本、黃昭仁及原告之國泰世華銀行帳戶存摺封面及內頁明細、遺產分割協書及系爭房屋現場照片等為證（見審訴卷第25至81頁；本院卷第27至32頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，經本院上揭調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

㈡關於原告請求被告給付積欠租金、律師費部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號判決意旨參照）。查系爭租約第3條已明文約定每月租金金額、各期租金給付之日期，被告自有依約給付租金之義務，又系爭租約第4條約定租賃擔保金即押租金之金額為6萬元，並約定租賃關係消滅，被告應遷空返還不動產，如有可歸責及各項積欠租金（或違約金），黃昭仁得由押租金中扣抵，餘額無息退還乙方等語，有系爭租約在卷可憑（見審訴卷第25頁）。查被告未依約按時給付租金，原告於111年3月29日以存證信函催請被告於111年4月30日給付欠繳達8個月以上租金等情，此有原告提出上開存證信函、存摺明細可參（見審訴卷第35至39頁、第49至81頁），堪認被告確於承租期間未正常繳交租金，又被告自106年6月起至110年8月間給付租金如附表所示（原告漏列附表編號57匯款3萬元之款項，應予計入），合計積欠租金87萬元未為給付【應繳租金總額285萬元－附表所示被告已付租金195萬元－兩造同意扣抵1期租金3萬元＝87萬元】，亦有上揭國泰世華銀行存摺明細可憑（見審訴卷第49至81頁），另依系爭

租約第10條第3項約定，被告若有違約情事，致損害原告之權益時應賠償其損害，因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由被告負賠償責任（見審訴卷第25頁），原告提起本件訴訟支出律師費用5萬元，復據原告提出詠光法律事務所委任契約書為證（見審訴卷第197頁），則原告依系爭租約約定請求被告給付87萬元及律師費用5萬元，核屬有據，應予准許。

2.被告於承租時已繳付押租金6萬元尚未扣抵，則被告積欠87萬元租金與前揭租賃保證金6萬元抵扣後，再加計律師費用5萬元，原告請求被告給付86萬元（87萬元－6萬元＋5萬元＝86萬元），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈢關於原告請求不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。經查，系爭租約業於110年3月30日終止，被告已喪失繼續占有系爭房屋之正當權源，被告於該日起未將系爭房屋遷讓返還原告及全體共有人，依前開說明，其占有系爭房屋即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利。惟被告於租約終止後仍繼續給付如附表所示之租金，則原告依前開規定請求被告自114年5月1日起至被告遷讓返還系爭房屋即115年5月31日共計13個月期間，未支付相當於租金之對價，應按月給付3萬元共39萬元，即屬有據，應予准許。

㈣末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，或依送達，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；法定年息為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付86萬元部分，係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給付，而本件民事起訴狀繕本係於114年10月23日送達被告本人，有本院送達證書可證（見審訴卷第193頁），故原告請求被告給付自114年10月24日起及自判決確定翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第4條第2項、第10條第3項約定及民法第179條規定，請求被告給付125萬元，及其中86萬元自114年10月24日起，其餘39萬元自本判決確定翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：因原告敗訴部分甚微，爰依民事訴訟法第79條命被告負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　陳芸葶

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　葉憶棻

附表：被告匯款一覽表（整理自黃昭仁、楊秋容國泰世華銀行左營分行帳戶，見本院卷第49至81頁）

編號	匯款日期（民國）	匯入帳戶			金額（新臺幣）	證據出處
		戶名	銀行	帳號		

1	106年6月13日	黃昭仁	國泰世華銀行左營分行	000-00-000000-0	30,000	審訴卷第50頁
2	106年7月7日				30,000	審訴卷第50頁
3	106年8月7日				30,000	審訴卷第50頁
4	106年9月5日				30,000	審訴卷第51頁
5	106年10月5日				30,000	審訴卷第51頁
6	106年11月10日				30,000	審訴卷第52頁
7	106年12月8日				30,000	審訴卷第52頁
8	107年1月8日				30,000	審訴卷第53頁
9	107年2月9日				30,000	審訴卷第53頁
10	107年3月9日				30,000	審訴卷第53頁
11	107年4月12日				30,000	審訴卷第54頁
12	107年5月7日				30,000	審訴卷第54頁
13	107年6月6日				30,000	審訴卷第55頁
14	107年7月5日				30,000	審訴卷第55頁
15	107年8月10日				30,000	審訴卷第55頁
16	107年9月7日				30,000	審訴卷第56頁
17	107年10月15日				30,000	審訴卷第56頁
18	107年11月19日				30,000	審訴卷第57頁
19	107年12月20日				30,000	審訴卷第57頁
20	108年2月22日				30,000	審訴卷第58頁
21	108年2月25日				30,000	審訴卷第58頁
22	108年3月5日				30,000	審訴卷第58頁
23	108年4月2日				30,000	審訴卷第58頁
24	108年5月21日				30,000	審訴卷第58頁
25	108年6月13日				30,000	審訴卷第60頁
26	108年7月15日				30,000	審訴卷第60頁
27	108年8月14日				30,000	審訴卷第60頁
28	108年9月20日				30,000	審訴卷第60頁
29	108年10月29日				30,000	審訴卷第60頁
30	108年11月13日				30,000	審訴卷第60頁
31	109年1月21日				30,000	審訴卷第61頁
32	109年4月28日				30,000	審訴卷第61頁
33	109年6月4日				30,000	審訴卷第62頁
34	109年7月2日				30,000	審訴卷第62頁
35	109年8月12日				30,000	審訴卷第62頁
36	109年9月15日				30,000	審訴卷第62頁
37	109年10月19日				30,000	審訴卷第62頁
38	109年12月14日				30,000	審訴卷第63頁

（續上頁）

39	109年12月31日				30,000	審訴卷第63頁
40	110年1月21日				30,000	審訴卷第63頁
41	110年3月5日				30,000	審訴卷第63頁
42	110年3月22日				30,000	審訴卷第63頁
43	110年5月3日				30,000	審訴卷第63頁
44	110年5月17日				30,000	審訴卷第64頁
45	110年7月7日				30,000	審訴卷第64頁
46	110年7月30日				30,000	審訴卷第64頁
47	110年8月13日				30,000	審訴卷第64頁
48	110年9月10日				30,000	審訴卷第64頁
49	110年10月5日				30,000	審訴卷第64頁
50	110年12月2日				30,000	審訴卷第65頁
51	111年4月6日				30,000	審訴卷第65頁
52	111年6月6日				30,000	審訴卷第65頁
53	111年6月28日	楊秋容	國泰世華銀行左營分行	000-00-000000-0	90,000	審訴卷第73頁
54	111年8月9日				30,000	審訴卷第74頁
55	111年9月6日				30,000	審訴卷第74頁
56	111年10月7日				30,000	審訴卷第74頁
57	111年11月4日				30,000	審訴卷第74頁原告漏列此筆匯款
58	112年2月3日				30,000	審訴卷第75頁
59	112年4月6日				30,000	審訴卷第75頁
60	112年5月3日				30,000	審訴卷第75頁
61	112年6月2日				30,000	審訴卷第81頁
62	112年7月3日				30,000	審訴卷第81頁
63	112年8月4日				30,000	審訴卷第81頁
					1,950,000	