

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第656號

原告 陳蔡芬香
訴訟代理人 劉烱意律師
歐陽圓圓律師
被告 邵玉蘭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼嘉義市○○○街00號之房屋遷出及騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣15萬4,704元，及自民國113年11月28日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年11月28日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬5,000元。
- 四、訴訟費用新臺幣5,620元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告有民事訴訟法第149條第1項第1款規定應為送達之處所不明情形，依原告聲請為公示送達；又被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體方面

- 一、原告主張：原告與被告於民國111年1月14日簽訂坐落門牌號碼嘉義市○○○街00號之房屋（下稱系爭房屋）租賃契約（下稱系爭租賃契約），每月租金新臺幣（下同）15,000元，並約定應於每日14日前繳納。惟被告卻未按時給付租金或僅給付部分租金，自113年初即未再給付租金，迄至113年

01 7月止已積欠租金(含其他費用)12萬4,704元，租賃期間原告
02 並代被告繳納113年7月及9月之電費各為1,992元及3,212
03 元，及被告尚未給付其向原告購買之電視吊架1,500元，詳
04 如附表所示，前述積欠之租金(計算至113年9月)等合計15
05 萬4,704元，雖經原告於同年7月22日發函催告限期繳納租
06 金，被告仍置之不理，而系爭房屋現已無人居住，原告以本
07 件民事起訴狀作為終止系爭租賃契約之意思表示等語，並聲
08 明：(一)被告應自門牌號碼嘉義市○○○街00號之房屋遷出並
09 騰空返還原告；(二)被告應給付原告15萬4,704元，並自起訴
10 狀繕本送達翌日(原書狀記載為送達日起應屬顯然錯誤，予
11 以更正)起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；(三)
12 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項所示之房屋之
13 日止，每月給付原告1萬5,000元；(四)願供擔保請准假執行。
14 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳
15 述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
18 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
19 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
20 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
21 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承
22 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
23 項、第2項及第455條前段分別定有明文。經查，原告為系爭
24 房屋所有人，於前揭時間出租系爭房屋予被告，及被告遲未
25 繳納租金，原告於113年7月22日向被告催告限期繳納仍未繳
26 納，被告仍未支付租金，系爭房屋現已無人居住，並經原告
27 於本院審理時聲請公示送達，本院於113年11月7日為公示送
28 達本件起訴狀等，已經原告於113年11月27日(加計國內公示
29 送達20日)終止系爭租約，被告迄尚未遷讓返還系爭房屋及
30 給付如附表所示之積欠之款項等事實，已據提出與其所述相
31 符之系爭租賃契約書影本、朴子郵局存證信函及回執影本、

01 嘉義市政府財政稅務局110年房屋稅繳款書影本、嘉義市地
02 政事務所建物、土地所有權狀影本等件附卷為證（本院卷第
03 15至28、45至47頁），而被告已於相當時期受合法通知，雖
04 未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀為爭執，然本院
05 綜合前述證據調查之結果，可信原告之主張為真實。準此，
06 原告已終止系爭租約，兩造間自113年11月27日起即無租賃
07 關係存在。惟被告迄今仍繼續占有系爭房屋，即屬無法律上
08 之權源，原告主張依民法第455條前段規定，請求被告應自
09 系爭房屋遷出及騰空返還原告，即屬有據，應予准許。

10 (二)又承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
11 明文。被告自112年6月起迄113年9月止，已積欠租金及水
12 電、電視吊架等費用未繳納或給付，依系爭租約第3、4、15
13 條約定及買賣法律關係，原告請求被告支付15萬4,704元，
14 及自起訴狀繕本送達被告翌日(即113年11月28日)起至清償
15 日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
16 許。

17 四、又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。又無權占有他人房屋者，
19 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
20 年度台上字第1695號裁判意旨參照）。系爭租賃契約業已終
21 止，兩造自113年11月27日起已無租賃關係，而被告迄未搬
22 離系爭房屋，屬無權占有，已如前述。因此，被告未返還系
23 爭房屋而仍繼續占有，自屬無法律上之原因而受利益，致原
24 告受有不能使用系爭房屋之損害。本院審酌兩造間前就系爭
25 房屋訂定系爭租賃契約所約定之租金為每月1萬5,000元，本
26 院認以此數額為被告占用系爭房屋所受之利益，並為原告所
27 受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。是以，原告依
28 不當得利之法律關係，請求被告自113年11月28日起至遷讓
29 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付1萬5,000元之相當於租
30 金之不當得利，自屬有據。

31 五、綜上所述，原告本於租賃契約、買賣及不當得利之法律關

01 係，請求被告遷讓騰空返還系爭房屋予原告，並請求被告給
02 付如附表所示金額15萬4,704元，及自113年11月28日起至清
03 償日止，按年利率百分之5計算之利息；暨自113年11月28
04 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1萬5,000元，為有理由，應予准許，判決如主文第1至3項所示。

06 六、訴訟費用負擔之依據，依民事訴訟法第78條，並依職權確定
07 訴訟費用額為5,620元（即第一審裁判費），及依民事訴訟
08 法第91條第3項諭知應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息，應由被告負擔，判決如主文第4項所示。

10 七、本判決係依民事訴訟法第427條第1項、第2項第1款規定適用
11 簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
12 3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准
13 宣告假執行，僅係促使法院職權發動，無須另為准駁之諭
14 知，判決如主文第5項所示。

15 八、據上論結，原告之訴為有理由。因此判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
17 民事第二庭 法官 李文輝

18 以上正本係照原本作成。

19 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（須附
20 繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條
21 規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上
22 訴。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
24 書記官 李彥廷

25 附表：

日期	積欠項目、原因	金額(新臺幣/元)
112年6月	未繳納當月租金	15,000
112年7月	欠繳電費(原告代墊)	1,992
112年9月	未繳納當月部分租金	3,000
112年9月	欠繳電費(原告代墊)	3,212

(續上頁)

01

112年11月	未繳納當月租金	1,5000
112年12月	未繳納當月部分租金	5,000
113年1月	未繳納當月租金	1,5000
113年2月	溢繳納當月租金	5,000
113年3月	未繳納當月部分租金	10,000
113年4月	未繳納當月租金	15,000
113年5月	同上	15,000
113年6月	同上	15,000
113年7月	同上	15,000
113年8月	同上	15,000
113年9月	同上	15,000
	購買電視吊架費用	1,500
合計：15萬4,704元		