

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第707號

原告 陳美惠

被告 羅玉琴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月7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○區○○街00號房屋遷出及騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣11萬3,200元，及其中新臺幣2萬5,000元自民國113年6月6日起、其中新臺幣2萬5,000元自民國113年7月6日起、其中新臺幣2萬5,000元自民國113年8月6日起、其中新臺幣2萬5,000元自民國113年9月6日起、其中1萬3,200元自民國113年10月6日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年11月6日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬5,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣15萬2,300元為被告供擔保後，得為假執行；如被告以新臺幣45萬6,900元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣3萬7,000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣11萬3,200元，為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於按月到期後，原告各以新臺幣8,000元為被告供擔保，得假執行。但被告如按月以新臺幣2萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255

01 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第2項
02 為：「被告應給付原告新臺幣（下同）5萬元，及其中2萬5,
03 000元自民國113年6月6日起、其中2萬5,000元自同年7月6日
04 起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應自同
05 年8月13日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告2萬
06 5,000元。」嗣於114年2月7日當庭變更聲明為：「被告應給
07 付原告11萬3,200元，及其中2萬5,000元自113年6月6日起、
08 其中2萬5,000元自同年7月6日起、其中2萬5,000元自113年8
09 月6日起、其中2萬5,000元自113年9月6日起、其中1萬3,200
10 元自113年10月6日起，均至清償日止，按年息百分之5計算
11 之利息，並應自同年11月6日起至遷讓返還前開房屋之日
12 止，按月給付原告2萬5,000元。」經核原告所為上開訴之聲
13 明之變更，係屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依前揭規
14 定，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、原告起訴主張：原告於110年8月21日與被告簽訂房屋租賃契
17 約書（下稱系爭租約），約定由原告將其所有之嘉義市○區
18 ○○街00號房屋（下稱系爭房屋）出租被告，每月租金2萬
19 5,000元，租期自110年9月5日起至113年11月5日止。嗣於系
20 爭租約於113年11月5日屆滿後，被告仍未遷出將系爭房屋返
21 還原告，爰依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系
22 爭房屋。又被告自113年6月5日起至系爭租約屆滿時之租金
23 均未繳納，共計12萬5,000元，扣除被告主張代為修繕系爭
24 房屋內之抽水馬達、皮帶所支出之費用1萬1,800元，爰依系
25 爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付自113年6月6
26 日起至113年11月5日之租金11萬3,200元（已扣除被告支出
27 之修繕費用），及被告自113年11月6日起至遷讓返還系爭房
28 屋前，給付原告每月2萬5,000元之相當於租金之不當得利。
29 並聲明：如主文第一至三項所示，並表示願供擔保，請准宣
30 告假執行等語。

31 二、被告則以：兩造於113年11月5日系爭租約屆滿後，雖未再簽

01 訂新的租賃契約，但被告現在沒有錢可以處理搬遷費用。另
02 被告從113年6月起至系爭租約屆滿止，確實尚積欠12萬5,00
03 0元租金未繳納，但被告不付房租是因為當初原告帶其看房
04 子時，用不實之事實讓其承租有瑕疵之房屋，於入住後時常
05 有漏水情事，造成其姊姊沒辦法住而無法共同負擔租金，故
06 被告現在沒有能力繳納。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋及未繳納之租金部分：

09 1.按承租人應依約定日期，支付租金。又租賃定有期限者，其
10 租賃關係，於期限屆滿時消滅。而承租人於租賃關係終止
11 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第450條第1項、第4
12 55條前段分別定有明文。

13 2.經查，原告為系爭房屋之出租人，被告則為承租人，兩造約
14 定系爭房屋之租賃期間為110年9月5日起至113年11月5日
15 止，嗣於租賃期間屆滿後，兩造未再簽訂新的租賃契約，然
16 被告於113年11月6日起迄今仍未從系爭房屋遷離各節，為兩
17 造所不爭執（本院卷72至74頁），且有系爭租約影本附卷可
18 考（本院卷13至29頁）。準此，系爭房屋之租賃期間既已於
19 113年11月5日屆滿，則兩造間自113年11月6日起即無租賃關
20 係存在，被告迄今卻仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無法律
21 上之權源，原告主張依民法第455條前段規定，請求被告將
22 系爭房屋全部遷讓返還原告，即屬有據，應予准許。至於被
23 告辯稱因無法處理搬遷費用云云，並非合法繼續占有使用系
24 爭房屋之理由，所辯自不足採。

25 3.兩造約定系爭房屋之月租金為共2萬5,000元，此有系爭租約
26 為證，而被告自陳從113年6月即未給付租金予原告，至系爭
27 租約屆至為止，尚積欠原告5個月租金，總額為12萬5,000元
28 （本院卷73頁），則原告依系爭租約請求被告給付上揭積欠
29 之租金，自屬有據。另被告到庭辯稱在占有使用系爭房屋期
30 間（不論在租賃期限屆至前或後），共支付系爭房屋相關修
31 繕費用1萬1,800元（本院卷74至75頁），原告當場亦同意從

01 被告所積欠之租金中扣除（本院卷75頁），本院審酌被告所
02 提出之修繕費用，既係於言詞辯論始行提出，則應從原告請
03 求被告未繳之最後一期租金（即113年10月）扣除，始為合
04 理。從而，原告起訴請求被告應給付所積欠之租金共11萬3,
05 200元（計算式：12萬5,000元－1萬1,800元＝11萬3,200
06 元），為有理由，亦應准許。至於被告辯稱因系爭房屋漏水
07 致其胞姐沒辦法入住，而未能共同負擔房租，所以沒有能力
08 繳納租金云云，被告除未能就系爭房屋漏水一事舉證以實其
09 說外，且其缺少一人共同負擔房租，亦非被告拒不繳納租金
10 之正當理由，被告所辯，自難憑採。

11 4.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任，民法第229條第1項定有明文。經查，依系爭租約約定，
13 被告應於每月5日前繳付租金（本院卷15頁、25頁），顯見
14 兩造就系爭房屋之每月租金，約定給付之期限即係每月5
15 日，故原告請求各期未繳租金之遲延利息起算日，從各月6
16 日起算（6月至10月），自有理由，應予准許。

17 (二)原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利部分：

18 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋者，
20 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
21 年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。查兩造自113年1
22 1月6日起已無租賃關係，而被告迄未搬離系爭房屋，屬無權
23 占有原告之房屋，已如前述。因此，被告未返還系爭房屋而
24 仍繼續占有使用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受
25 有不能使用系爭房屋之損害。本院審諸兩造間前就系爭房屋
26 訂定租約所約定之租金為每月2萬5,000元，本院認以此數額
27 為被告使用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收
28 益系爭房屋之損害，應屬允當。是以，原告依不當得利之法
29 律關係，請求被告自113年11月6日起至遷讓返還系爭房屋之
30 日止，按月給付2萬5,000元之相當於租金之不當得利，自屬
31 有據。

01 四、綜上所述，原告依據系爭租約、民法第455條前段、第179條
02 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及應給付原告113年6月
03 至10月之每月2萬5,000元租金（最後1月為1萬3,200元）共
04 計11萬3,200元暨自各月6日起算之法定遲延利息，以及自11
05 3年11月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬5,0
06 00元之相當於租金之不當得利，均為有理由，應予准許。

07 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核於法並無不合，
08 爰依民事訴訟法第390條第2項規定酌定相當之擔保金額准許
09 之，並依民事訴訟法第392條第2項，依職權宣告被告預供擔
10 保，得免為假執行。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

16 民事第一庭法 官 張佐榕

17 以上正本係照原本作成

18 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

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

21 書記官 張宇安