

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第671號

原告 韓秋鶯

被告 張家源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼嘉義市○區○○路000號12樓之1房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣10萬2,836元。
- 三、被告應自民國114年1月16日起至被告遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬3,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之82，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國113年4月20日，向原告承租門牌號碼嘉義市○區○○路000號12樓之1房屋(下稱系爭房屋)，並簽訂租期自113年4月20日起至115年4月20日止，每月租金新臺幣(下同)1萬3,000元之租賃契約書(下稱系爭租約)，另收取押租金2萬6,000元。然被告未繳納113年4月至12月租金，扣除系爭租約押租金2萬6,000元後，共積欠18萬2,000元租金(應為9萬1,000元之誤)，且亦未依系爭租約繳納積欠之水費1,577元、電費5,846元、瓦斯費與管理費4,413元，經原

01 告定相當期限催告被告支付租金，被告仍未繳納，原告遂向  
02 被告終止系爭租約。爰依租賃物返還請求權請求被告騰空遷  
03 讓返還系爭房屋，並依系爭租約之約定請求被告給付積欠之  
04 租金、水費、電費、瓦斯費與管理費共19萬3,836元(應為10  
05 萬2,836元之誤)，及依不當得利之法律關係請求被告繼續使  
06 用系爭房屋致原告受有相當於租金之損害等語，並聲明：(一)  
07 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告19  
08 萬3,836元。(三)被告應自114年1月16日起至被告遷讓返還第1  
09 項房屋之日止，按月給付原告2萬6,000元。(四)願供擔保，請  
10 准宣告假執行。

11 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或主  
12 張。

13 四、得心證之理由：

14 (一)原告主張兩造簽訂系爭租約，租期自113年4月20日起至115  
15 年4月20日止，每月租金1萬3,000元，被告僅有繳納押租金2  
16 萬6,000元，未給付其餘租金，另積欠水費1,577元、電費5,  
17 846元、瓦斯費與管理費4,413元等情，業據其提出與所述相  
18 符之系爭租約、向被告終止系爭租約的書狀、台灣自來水公  
19 司繳費證明、台灣電力公司繳費憑證、欣嘉石油氣股份有限  
20 公司交易明細、管理委員會收費單等件為證(見本院卷第9-  
21 15、101、103-107頁)，本院依原告所提前開證據為調查之  
22 結果，核與原告所述相符，認原告主張之事實，應堪採信。

23 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

24 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
25 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
26 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
27 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
28 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；  
29 出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個  
30 月以上時，不得收回房屋；承租人於租賃關係終止後應返還  
31 租賃物，民法第440條第1、2項、土地法第100條第3款、民

01 法第455條分別定有明文。

02 2. 本件兩造簽訂系爭租約，租期自113年4月20日起至115年4月  
03 20日止，租金每月1萬3,000元，於每月20日前繳納，屬租金  
04 約定於每期開始時支付之情形，必須符合遲付租金之總額達  
05 2個月之租額，且租金遲延給付逾2個月時之要件，始得終止  
06 租約。而被告於本院113年9月25日言詞辯論時，積欠113年4  
07 月至9月之租金未為給付，扣除系爭租約押租金2萬6,000元  
08 後，仍積欠租金5萬2,000元，且租金遲延給付已逾2個月，  
09 足見被告遲付租金達2個月之租額，經原告定7日之相當期限  
10 催告，該催告之意思表示已由本院對被告公示送達，依民事  
11 訴訟法第152條但書，自黏貼公告處之翌日即113年9月28日  
12 發生效力，此有113年9月25日言詞辯論筆錄、本院簡易庭公  
13 示送達公告及證書可參(見本院卷第61-63、71-73頁)，然被  
14 告逾期仍未繳納積欠之租金，原告自得依上開規定終止系爭  
15 租約，而原告終止系爭租約的意思表示已由本院對被告公示  
16 送達，依前開規定自黏貼公告處之翌日即114年1月15日發生  
17 效力，此有原告向被告終止系爭租約的書狀、本院簡易庭公  
18 示送達公告及證書可參(見本院卷第101、111-113頁)，是系  
19 爭租約已於114年1月15日終止，被告自應於租賃關係終止後  
20 返還系爭房屋，從而原告依民法第455條規定，請求被告騰  
21 空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

22 (三)原告請求被告給付積欠之租金、水費、電費、瓦斯費與管理  
23 費部分：

24 被告未繳納113年4月至12月租金，扣除系爭租約押租金2萬  
25 6,000元後，共積欠租金9萬1,000元(計算式： $13,000 \times 9 - 26,000 = 91,000$ )，且亦未依系爭租約繳納積欠之水費1,577  
26 元、電費5,846元、瓦斯費與管理費4,413元等情，業經審認  
27 如前，從而原告依系爭租約約定，請求被告給付積欠之租  
28 金、水費、電費、瓦斯費與管理費共10萬2,836元(計算式：  
29  $91,000 + 1,577 + 5,846 + 4,413 = 102,836$ )，為有理由，逾  
30 此範圍之請求，則無理由。  
31

01 (四)原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利部分：

02 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
03 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
04 179條定有明文。再按無權占有他人之不動產，依通常情形  
05 受有相當於該不動產租金之利益，而不動產之所有權人或出  
06 租人，此時依通常情形亦受有相當於租金之損害。

07 2. 經查，系爭租約已於114年1月15日終止，是自114年1月16日  
08 起被告占有系爭房屋，即屬無權占有，被告因繼續占有系爭  
09 房屋而取得使用系爭房屋之利益，致使原告無法使用收益系  
10 爭房屋，自屬無法律上原因受有利益，而本件相當於租金之  
11 不當得利，以系爭租約相同條件之每月租金1萬3,000元計算  
12 較為合理，是原告請求被告自114年1月16日起至遷讓返還系  
13 爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元，應屬有據，逾此  
14 範圍之請求，則無理由。

15 五、從而，原告依租賃物返還請求權、系爭租約之約定及不當得  
16 利之法律關係，請求如主文第1-3項所示，為有理由。逾此  
17 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

18 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴  
19 訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款  
20 規定，依職權宣告假執行。又原告陳明願供擔保請求准許假  
21 執行部分，僅係促使本院為前開職權行使，不另為准駁之諭  
22 知。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併  
23 予駁回。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

26 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

27 法 官 陳 劭 宇

28 以上為正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路  
30 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日  
02 書記官 阮玟瑄