

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第1017號

原 告 胡益豪
被 告 趙子榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義市○區○○○街00號201號套房房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣12,167元，及自民國114年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國114年1月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,300元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並加計自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本判決第1至3項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時，原訴之聲明為：「(一)被告應將門牌號碼嘉義市○區○○○街00號201號房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)14,404元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」。嗣於訴訟進行中，原告變更聲明如後述訴之聲明，經核原告

01 上開所為聲明之變更或係擴張應受判決事項之聲明，核與上
02 開規定均無不符，應予准許。

03 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
04 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
05 為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：兩造簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約
08 定由原告將所有門牌號碼嘉義市○區○○○街00號201號套
09 房房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期1年，租期自民
10 國113年6月19日起至114年6月18日止，每月租金4,300元，
11 押租金8,600元。水電瓦斯及管理費用均由被告自行負擔，
12 並應於每月19日以前支付租金及水電費。詎被告於113年8月
13 起開始拒付租金，未繳納水電費，原告已分別於113年9月、
14 10月寄出存證信函通知催繳租金及交還房屋。惟被告仍未返
15 還系爭房屋及鑰匙，爰依系爭租約之法律關係，於113年12
16 月31日言詞辯論期日當庭對被告為終止租約之意思表示，請
17 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並請求113年8月至12月積欠
18 之租金、水電費、催告存證信函、鑰匙及隨身碟費用，及請
19 求自租約終止後至遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租金之
20 不當得利。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原
21 告。(二)被告應給付原告24,354元，及自114年1月1日起至清
22 償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自租約終止日起
23 至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告4,300元。

24 二、被告則以：兩造對和解金額沒有共識，原告請求金額過高等
25 語，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)原告主張兩造間訂有系爭租約，而被告自8月份起未給付租
28 金、水費、電費，經原告以存證信函催告被告給付積欠之租
29 金，被告仍未給付租金，至本院113年12月31日言詞辯論期
30 日當日，被告所有物品仍置放於系爭房屋，尚未搬離並歸還
31 鑰匙，業據其提出系爭房屋所有權狀、存證信函、中華郵政

01 掛號郵件收件回執、房屋租賃契約書、隨身碟收據、屋內照
02 片、存摺內頁影本等為證，此為被告到庭所不爭執，是本院
03 綜合本件調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。

04 (二)原告請求返還系爭房屋部分：

05 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
06 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
07 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
08 租額，不得依前項之規定終止契約，民法第440條第1項、第
09 2項前段定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還
10 租賃物，民法第455條定有明文。查依兩造租約約定，被告
11 應於每月19日以前給付租金4,300元及水電費，惟其自113年
12 8月開始未繳納租金，原告於113年9月30日、113年10月25日
13 以存證信函催告被告應於文到1日內如數給付租金，被告已
14 於113年9月30日、10月25日收受存證信函，仍未給付租金，
15 至113年12月時遲延給付已逾4個月租金額，原告於本院113
16 年12月31日言詞辯論期日當庭告知被告終止系爭租約之意思
17 表示，則系爭租約於113年12月31日即發生終止之效力，系
18 爭租約既經終止，被告自斯時起即無占有系爭房屋之合法權
19 源，故原告依民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還系
20 爭房屋，即屬有據。

21 (三)原告請求積欠租金、水電費、催告存證信函、鑰匙及隨身碟
22 費用部分：

23 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
24 明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
25 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
26 所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台
27 上字第1631號判決意旨可參）。系爭租約約定系爭房屋租金
28 為每月4,300元，故在系爭租約尚未終止前，被告自負有給
29 付租金之義務。被告自113年8月起即未依約給付租金及水
30 費，算至系爭租約租期終止日即113年12月31日止，被告共
31 積欠4個月租金又13日共19,063元（計算式：4,300元×4月+

01 13日×4300÷30日=19,063元)，扣除已交付之押金8,600元
02 後，積欠租金為10,463元，再加上113年8月至10月應繳之水
03 電費1,304元及11月至12月應繳之水費400元，合計12,167元
04 （計算式：10,463元+1,304元+400元=12,167元）。至原
05 告另行請求催告存證信函費用200元、重打鑰匙支出費用150
06 元、購入隨身碟存放監視器影像畫面支出費用800元，並無
07 契約或法律上依據，尚難准許。從而，原告請求給付12,167
08 元部分，為有理由。逾此範圍部分，則無理由。

09 (四)原告請求相當於租金之不當得利部分：

10 按無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會
11 通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
12 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得
13 請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所
14 受損害若干為準，查被告既自113年12月31日系爭租約終止
15 後，仍占有系爭房屋，迄今拒不遷讓返還系爭房屋，已侵害
16 原告使用系爭房屋之權利，致原告受有相當於房屋租金即每
17 月4,300元之損害，原告請求以原租金標準計算所受損害，
18 應屬合理，則原告本於民法第179條不當得利之法律關係，
19 請求被告自租約終止日翌日即114年1月1日起至返還系爭房
20 屋之日止，按月給付原告4,300元相當於租金之不當得利，
21 亦屬有據，應予准許。

22 四、綜上所述，原告主張依系爭租約及不當得利之規定，請求被
23 告騰空遷讓返還系爭房屋，給付原告12,167元及114年1月1
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自114年1月1日
25 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付4,300元之不當得
26 利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
27 予駁回。

28 五、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條第2項第1款所定
29 之簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項
30 第3款之規定，應依職權宣告假執行。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前

01 段、第91條第3項。因原告請求被告遷讓房屋及給付不當得
02 利主要部分均勝訴，故本件訴訟費用依職權確定為1,000
03 元，應由被告負擔全部，並加計自本判決確定翌日起至清償
04 日止，按年息5%計算之利息。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
06 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
07 法 官 羅紫庭

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
10 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
13 書記官 江柏翰