

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第687號

原告 羅秀玉
訴訟代理人 蔡志仰
被告 謝木山

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國113年9月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義市○區○○路00號房屋遷讓返還原告。
被告應給付原告新臺幣2萬元，及自民國113年5月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
被告應自113年2月15日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月於次月16日給付原告新臺幣8千元。
訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
本判決第一項及第二項得假執行。
本判決第三項於各期給付屆至時，得為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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，本件原告起訴聲明：(一)被告應將坐落嘉義市○區○○路00號房屋騰空遷讓並返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣6萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自113年2月15日起至騰空遷讓返還第一項建物之日止，按月給付原告18,000元。嗣於113年9月24日本院言詞辯論期日當庭減縮第二項聲明之金額為2萬元及第三項聲明之金額為8千元等情，有民事起訴狀、本院言詞辯論筆錄附卷可稽（嘉簡卷第9至11、85

頁）。經核原告上開所為聲明之變更或係減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定均無不符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於112年4月3日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼嘉義市○區○○路00號（下稱系爭房屋）出租予被告，租期2年，自112年5月1日起至114年4月30日，租金為每月8,000元及押金16,000元，於每月1日給付，並由被告自行負擔水、電及修繕費用。惟被告自112年10月起即未依約給付租金，其遲付之租金總額扣除押金後，已積欠逾2期以上之金額，經原告以存證信函催告並為終止租約之意思表示後，被告逾期仍未支付，是本件租約業於存證信函於113年1月15日送達被告後，於同年2月14日終止，又被告復不付租金而繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，並聲明：(一)被告應將坐落嘉義市○區○○路00號房屋騰空遷讓並返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣2萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自113年2月15日起至騰空遷讓返還第一項建物之日止，按月給付原告8千元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造間存有系爭租約，而被告除於112年8月短少租金4千元外，自112年10月起即未再依約給付租金，經原告以存證信函催告被告給付積欠之租金，並以函到30日內為終止系爭租約之意思表示，該存證信函於113年1月15日送達被告，且被告現仍未搬離系爭房屋等節，業據原告提出存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、住宅租賃契約書等為證（嘉簡卷第13至31頁）；又被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規

01 定，應視同自認，是本院綜合本件調查證據之結果及全辯論
02 意旨，堪認原告上開主張為真實。茲就原告各項請求有無理
03 由，分述如下：

04 (一)原告請求被告返還系爭房屋部分：

05 查被告應於每月1日給付租金8千元，惟其除於112年8月短少
06 租金4千元外，自112年10月起即未按期繳納租金，至113年1
07 月時遲延給付已逾二個月，原告乃於113年1月12日以存證信
08 函催告被告應於文到1日內如數給付租金，如逾期仍未給
09 付，將於文到30日終止租約，而被告係於113年1月15日收受
10 該存證信函，則系爭租約即於被告收受存證信函後之30日即
11 113年2月14日發生終止效力，且算至系爭租約租期屆至日即
12 113年2月14日止，被告共積欠4個月租金共32,000元，扣除
13 押金16,000元後，積欠租金為2萬元，已逾二個月之租額，
14 是原告終止租約並請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

15 (二)原告請求被告給付積欠租金部分：

16 系爭租約第3條約定系爭房屋租金為每月8千元，承租人應於
17 每月1日前繳納，故在系爭租約尚未終止前，被告自負有給
18 付租金之義務。而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租
19 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
20 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。被告自
21 112年10月起即未依約給付租金，算至系爭租約租期屆至日
22 即113年2月14日止，被告共積欠4個月租金共32,000元，加
23 計被告於112年8月份僅給付4千元，尚積欠4千元部分，則被
24 告積欠之租金共計為36,000元，再扣除已交付之押金16,000
25 元後，餘額為2萬元。從而，原告請求給付積欠租金2萬元部
26 分，為有理由。

27 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

28 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
30 利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應
31 償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。依

01 不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受
02 有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，
03 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
04 無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通
05 常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當
06 得利之範圍，為相當於租金之利益。查系爭租約既自113年2
07 月14日已生終止效力，而被告仍未搬離系爭房屋，即有繼續
08 使用系爭房屋乙節，已如前述，是原告主張被告自系爭租約
09 終止翌日即113年2月15日起受有相當於租金之不當得利乙
10 節，自屬有據。查本件租約每月租金為8千元，而本件租約
11 係於113年2月15日終止，是原告主張被告自系爭租約終止翌
12 日即113年2月15日起按月於次月16日給付8千元部分，應予
13 准許。

14 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係請求被告應將系爭房
15 屋騰空返還予原告；及給付原告2萬元，並自起訴狀繕本送
16 達被告翌日即113年5月23日（嘉簡卷第47頁）起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息；暨自113年2月15日起至被告遷
18 讓返還系爭房屋之日止，按月於次月16日給付原告8千元，
19 為有理由，應予准許。

20 五、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟
21 事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
22 定，應依職權宣告假執行。

23 六、本件訴訟費用，除減縮部分依民事訴訟法第83條第1項規定
24 由原告負擔外，其餘依同法第78條規定，由被告負擔。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
26 嘉義簡易庭 法 官 黃美綾

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日

