臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度嘉簡字第689號

原　　告　鄭啓堂

000000000000000000

訴訟代理人　張顥璞律師

　　王毓伶律師

被　　告　程玉玲　　指定送達處所：嘉義市西區蘭井街215號

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將嘉義市○段○○段000○號建物1樓（門牌號碼嘉義市○區○○街000號）騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新台幣（下同）116,000元，及自民國115年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自115年7月3日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告18,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用（減縮部分除外）2,410元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

六、本判決第1項、第2項得假執行。

七、本判決第3項於每月屆期後得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於114年4月間與原告簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將其管理之嘉義市○段○○段000○號建物之1樓（門牌號碼嘉義市○區○○街000號房屋，下稱系爭房屋）出租予被告，租期自114年4月26日起至115年4月25日止，租金每月18,000元。系爭租約已於115年4月25日因期限屆滿而消滅，被告本應返還系爭房屋，惟其迄未遷讓，仍繼續占有使用，顯然受有相當於租金之不當得利。又被告自114年8月至115年4月之租金尚未給付，經押租

金抵償後，尚有7個月租金126,000元未給付，扣除115年7月底被告給付之1萬元後，尚有116,000元未給付。為此，爰依系爭租約第14條第1項、第3項、民法第179條、第439條、第455條之規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡被告應給付原告116,000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。㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓返還第1項房屋之日止，按月於每月25日前給付原告18,000元。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則辯以：我承租系爭房屋賣衣服已經18年，115年4月25日租約期滿後，沒有簽其他租賃契約。我知道於115年5月8日繳交18,000元時，原告有告知不續約，我有跟原告說廠商衣服簽約1年，請原告讓我延到過年再搬走，我想跟原告調解等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠、返還系爭房屋部分：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。經查，原告主張兩造間定有系爭租約，租期自114年4月26日起至115年4月25日止，每月租金為18,000元；被告於115年4月25日租期屆滿後仍繼續占有使用系爭房屋，原告已於115年5月8日告知不續約，且兩造並未另行簽訂租賃契約等情，為被告所不爭執（本院卷第80頁）。而本件系爭租約於115年4月25日租賃期間即屆至，被告即負有返還系爭房屋之義務，則原告請求被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，即為有據，應予准許。

㈡、給付積欠租金116,000元部分：

按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有明文。被告自114年8月至115年4月間積欠租金，經以押租金抵償後，原尚欠7個月租金，共計126,000元，此部分為被告所不爭執（本院卷第80頁）。又被告於115年7月底曾交付原告10,000元，原告並當庭將租金請求減縮為116,000元。是被

告尚欠原告之租金應為116,000元（本院卷第81頁）。從而，原告依系爭租約及民法第439條規定，請求被告給付116,000元，為有理由。

㈢、相當於租金之不當得利部分：

１、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又土地法第97條第1項關於房屋租金之限制，以供住宅使用之房屋為限。查系爭房屋係供營業使用，自無上開規定之適用。被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之使用利益，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，且無法律上原因，原告依民法第179條規定請求被告返還該占有利益，自屬有據。

２、本院審酌原告前將系爭房屋以每月租金18,000元出租予被告，認以每月租金18,000元作為計算被告應返還其所受之利益基準，尚稱允當，堪認原告主張被告自起訴狀繕本送達翌日即115年7月3日（本院卷第57、59頁）至遷讓返還系爭房屋之日止，按月受有18,000元之利益，致原告受有損害，應為可採。從而，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告給付自115年7月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付不當得利18,000元，即屬有據。

３、惟租賃關係消滅後，被告所負已非依租賃契約按期給付租金之義務，而係因無權占有系爭房屋所生相當於租金之不當得利返還義務。原告並未表明該不當得利債務何以仍應依原租賃契約所定期日，於每月25日前給付，亦未提出其他法律上依據，自難認其就此特定清償期之主張為有據。是原告請求被告於每月25日前給付相當於租金之不當得利部分，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭租約第14條第1項、第3項、民法第179條、第439條、第455條之規定，請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。雖原告亦陳明願供擔保請准宣告假執行，然應僅為促請法院注意之性質，爰不另為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所述各節，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳美利

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　賴琪玲