臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度嘉簡字第722號

原　　告　葉麗郁

訴訟代理人　吳佳育

被　　告　李佩珊

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國115年9月11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○段000號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣18,000元，及自民國115年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣7,000元。

本判決第1項部分履行期間為3個月。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔。

本判決第1項、第2項到期部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年9月16日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將其名下門牌號碼嘉義市○區○○路○段000號3樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期3年，自113年9月16日起至116年9月30日止，每月10日前給付租金新臺幣（下同）7,500元，並收取二個月之押租金15,000元。嗣兩造協議租金為6,500元，於114年10月起調整租金為每月7,000元，詎被告於115年1月起開始拒付租金，迄今被告尚欠115年1月租金2千元、2月租金7千元、3月租金3千元、4至6月租金每月7千元，原告已寄出存證信函催繳租金並以本件民事起訴狀為終止系爭租約之意思表示，爰依民法第767條、不當得利及租賃契約之法律關係，請求被告返還系爭房屋，並給付自115年1月至115年6月積欠之租金。並聲明：㈠被告應將門牌號碼嘉義市○區○○路○段000號3樓房

屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告33,000元，及自115年7月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告7,000元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣口頭減縮第2項聲明前段為：被告應給付原告18,000元。

二、被告則以：因為生病所以沒有錢繳租金，這段時間房東都會在大門上貼紙條，導致身心的問題所以也沒有去工作，但是都有繳電費，搬遷需要至少2個月，當初承租時是空屋，要搬遷時，沒有能力將自購傢俱帶走，屆時留下的話就是拋棄所有權的意思等語置為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭房屋之所有權人，與被告訂有系爭租約，租約起迄期間為113年9月16日至116年9月30日，而被告自115年1月份起即未給付租金迄今，前經原告以存證信函催告被告給付積欠之租金，被告仍未給付租金，亦未遷出系爭房屋，業據其提出房屋租賃契約書、房屋租賃標的現況確認書、存證信函、嘉義市政府財政稅務局115年期房屋稅繳款書、建物登記第一類謄本、中華郵政掛號郵件收件回執等為證（本院卷第15至35、59至89頁），為被告所不爭執，並自陳現仍居住於系爭房屋等語（本院卷第98頁），堪信原告上開主張為真實。

㈡原告請求返還系爭房屋部分：

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第440條第1項、第2項前段、第455條分別定有明文。查原告以本件民事起訴狀為終止租賃契約之意思表示，又起訴狀繕本業於115年8月4日寄存於嘉義市政府警察局第一分局，經10日發生效力，即於115年8月14日發

生送達效力，有本院送達證書在卷可參（本院卷第53頁），系爭租約既經終止，被告自斯時起即無占有系爭房屋之合法權源，故原告依民法第455條、第767條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

㈢原告請求積欠租金部分：

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。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。系爭租約自114年10月起約定租金為每月7千元，而扣除被告已給付之租金，被告尚積欠115年1月租金2,000元、2月租金7,000元、3月租金3,000元，4至6月起每月租金7,000元，即自115年1月起算至同年6月止積欠之租金共33,000元（計算式：2,000元＋3,000元＋7,000元×4月＝33,000元），扣除可為抵充之押金15,000元後，積欠租金為18,000元。從而，原告請求給付積欠租金18,000元部分，為有理由。

㈣原告請求相當於租金之不當得利部分：

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通常之觀念。其依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利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，查被告自115年8月14日系爭租約終止後，仍占有系爭房屋，迄今拒不遷讓返還系爭房屋，已侵害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月7,000元之損害，原告請求以原租金標準計算被告所受利益，應屬合理，則原告本於民法第179條不當得利之法律關係，請求被告自115年7月起迄至遷讓日止每月給付相當於租金之不當得利7,000元，亦屬有據，應予准許。

㈤按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期

間或命分期給付。經原告同意者，亦同；履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第396條第1、3項分別定有明文。經查，本件被告主張因生病所以沒有錢繳租金，搬遷需至少2個月等語（本院卷第97至98頁），原告並不爭執，且曾因被告積欠租金而聯絡被告母親（本院卷第96頁），本院斟酌被告之境遇及另覓處所搬遷本難期於短時間內完成，並兼顧原告之利益，就命被告遷讓房屋部分，酌定3個月之履行期間。

四、綜上所述，原告主張依系爭租約、民法第767條第1項規定及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，被告應給付原告18,000元，及自115年7月起至遷讓房屋之日起按月給付7,000元，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。而原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為供擔保准予假執行之諭知。

六、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

嘉義簡易庭　法　官　黃美綾

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（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　　22　　日

書記官　周瑞楠