

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1901號

原告 陳蔡照洋
訴訟代理人 陳常麗
被告 陳孟碩

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○號一樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟零貳拾壹元，及自民國一一三年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年十月一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元，及每月已到期部分自次月份一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣玖仟玖佰壹拾元由被告負擔十分之九，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告如分別以新臺幣陸拾玖萬貳仟柒佰玖拾參元、新臺幣壹拾伍萬捌仟零貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項到期部分得假執行。但到期部分被告如按月以新臺幣貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國112年6月1日向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年6月1日起至114年6月1日止，每月租金新臺幣（下

01 同) 25,000元，應於每月1日前繳交當月租金(下稱系爭租
02 約)，被告並給付押租金50,000元予伊。詎被告自113年3月
03 起即未給付租金，經伊多次催繳均置之不理，爰以本件起訴
04 狀繕本為向被告為終止租約之意思表示。被告仍繼續占有使
05 用系爭房屋，另尚積欠112年3月至9月之租金175,000元、電
06 費33,021元、自113年9月起每月相當於租金之不當得利25,0
07 00元未為清償，爰依系爭租約、民法第179條、第455條之規
08 定起訴。聲明：如主文第1至3項所示。

09 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 四、得心證之理由

12 (一)原告請求被告返還系爭房屋並給付積欠租金175,000元、電
13 費33,021元部分：

14 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
15 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
16 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
17 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
18 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
19 民法第440條第1、2項定有明文。又按出租人非因承租人積
20 欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
21 屋，土地法第100條第3款亦有明定，該擔保金抵償租金之規
22 定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實
23 具有同一之法律理由，自應類推適用(最高法院44年度台上
24 字第516號判決意旨參照)。再按承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀
26 態，返還出租人，民法第455條復規定甚明。次按押租金之
27 主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租
28 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
29 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
30 額，始生返還押租金之問題(最高法院83年度台上字第2108
31 號、87年度台上字第1631號判決意旨參照)。

01 2.經查，原告主張被告向伊承租系爭房屋，租期自112年6月1
02 日起至114年6月1日止，每月租金25,000元，應於每月1日前
03 繳交當月租金，被告並給付押租金50,000元予伊，被告積欠
04 自113年3月至9月之租金共175,000元（計算式： $25,000 \times 7 = 175,000$ ）及電費33,021元，伊以本件起訴狀繕本送達作為向
05 被告為終止租約之意思表示，被告現仍占有系爭房屋等情，
06 業據提出系爭租約、電費繳費憑證、現場照片等件可佐（見
07 本院卷第17-31、153-155頁），經核與其所述相符，且被告
08 於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出
09 準備書狀爭執，本院綜合卷內事證及全辯論意旨，認原告之
10 主張為真實。被告積欠之租金扣除原告自承已收受之2個月
11 押金後，已逾2個月，本件起訴狀繕本係於113年9月30日送
12 達被告，亦有送達證書在卷可佐（見本院卷第53頁），應認
13 系爭租約於113年9月30日終止。原告依民法第455條規定，
14 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。然就被告積欠
15 之租金175,000元及電費33,021元部分，應扣除原告自承已
16 收取之50,000元押金，是被告應給付積欠之租金及電費為15
17 8,021元（計算式： $175,000 + 33,021 - 50,000 = 158,021$ ），為
18 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
19 回。
20

21 (二)原告請求被告按月給付相當租金不當得利部分：

22 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
24 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
25 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
26 分別定有明文。而無權占有他人之房屋及土地，可獲得相當
27 於租金之利益，為社會通常之觀念。查，本件系爭租約已於
28 113年9月30日終止，而被告於系爭租約終止後仍繼續占有系
29 爭房屋，係無法律上原因而受有相當租金之利益，併觀兩造
30 原約定系爭房屋之租金每月25,000元，自應以該數額作為計
31 算不當利益之基準。從而，原告依民法不當得利之規定，請

01 求被告給付自113年10月1日起至系爭房屋騰空遷讓返還予原
02 告為止，按月給付以25,000元相當於租金之不當得利，及每
03 月到期部分自次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之
04 利息，核屬有據，應予准許，逾此範圍則屬無據，應予駁
05 回。

06 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、第179條之規
07 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告
08 158,021元，及自113年10月1日起至清償日止（見本院卷第5
09 3頁），按週年利率5%計算之利息，及自113年10月1日起至
10 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元，及每月
11 到期部分自次月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
13 予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
15 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
16 款規定，依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定諭
17 知被告得供相當擔保金額後免為假執行。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

20 高雄簡易庭 法 官 林 容

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同
23 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
24 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
25 本）。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

27 書 記 官 冒 佩 好