

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第551號

原告 董郁芳

訴訟代理人 周村來律師

周元培律師

洪郁婷律師

被告 陳雅玲

上列當事人間返還房屋等事件，本院於114年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○街00號13樓之1房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣4萬3,321元，及自民國114年3月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年12月1日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬2,000元。
- 四、訴訟費用新臺幣1萬2,810元由被告負擔，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5計算之利息。
- 五、本判決第一、二項，及第三項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項準用第255條第1項但書第2款、第3款規定甚明。本件原告起訴時，原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）4萬3,321元（本院卷第9頁），嗣於民國114年2月10日變更訴之聲明為(一)被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○街00號13樓之1房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告4萬3,321元，及自本準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自113年12

01 月1日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付
02 原告1萬2,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷
03 第89至91頁），再於本院114年3月3日言詞辯論期日就變
04 更訴之聲明第2項部分，減縮利息為「自114年3月3日起至
05 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」（本院卷第1
06 21頁）。審酌變更前、後均係基於同一基礎事實，請求金
07 額之變更亦屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，故其所為
08 訴之變更與前揭規定並無不合，應予准許。

09 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
10 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
11 而為判決。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：

14 (一)原告於113年3月1日起將其所有之系爭房屋出租被告，約
15 定租期至115年2月28日止，每月租金1萬2,000元，應於每
16 月1日前給付，管理費、水電瓦斯等費用均由被告自行負
17 擔，並簽訂租賃契約（下稱系爭租約）。詎被告自113年8
18 月起即未繳付租金，原告遂於113年11月12日以存證信函
19 通知被告系爭租約於113年11月20日終止，而被告於系爭
20 租約終止後仍佔用系爭房屋，計自112年8月起至113年月1
21 1日止，積欠之租金3萬8,000元（113年8月：2,000元、11
22 3年9月至11月：各1萬2,000元）及電費2,132元、水費2,0
23 55元、瓦斯費1,134元均由原告代墊，總計金額共4萬3,32
24 1元。再者，被告於系爭租約終止後仍繼續占有系爭房
25 屋，屬無法律上之原因而受有相當於租金之利益，致原告
26 受損害，原告自得按兩造原約定之租金數額每月1萬2,000
27 元計算，另請求被告自113年12月1日起至遷讓返還系爭房
28 屋日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,000元等
29 語。

30 (二)為此，爰依民法第455條、第767條第1項前段、系爭租約
31 及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：

- 01 1.被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○街00號13樓之1房
02 屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。
03 2.被告應給付原告4萬3,321元，及自114年3月3日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
05 3.被告應自113年12月1日起至騰空遷讓返還第1項所示房
06 屋之日止，按月給付原告1萬2,000元。
07 4.願供擔保，請准宣告假執行。

08 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
09 陳述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
12 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
13 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
14 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
15 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
16 終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。又按出租人
17 非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
18 時，不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定，該擔
19 保金抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然
20 在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用
21 （最高法院44年度台上字第516號判決意旨參照）。再按
22 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
23 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條
24 亦定有明文。

25 (二)原告主張兩造簽訂系爭租約，被告自113年8月即未再給付
26 租金及水電瓦斯費用，原告於113年11月12日以存證信函
27 終止系爭租約等情，業據其提出與所述相符之水電瓦斯繳
28 費憑證、系爭租約、系爭房屋登記第一類謄本、高雄西甲
29 1587號、1635號存證信函暨回執等件為證（本院卷第17至
30 29頁、第101頁、第109至117頁），又被告已於相當時期
31 受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯狀爭

01 執，依民事訴訟法第280條第3項規定，應視同自認，自堪
02 信原告之主張為真實。準此，系爭租約於113年11月20日
03 經原告合法終止，被告已無繼續占用系爭房屋正當權源，
04 原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，
05 即屬有據。又被告於113年8月起未再依約繳付租金及水電
06 瓦斯費用，是原告爰依系爭租約第3、5條約定及民法第17
07 9條規定，請求被告給付積欠租金3萬8,000元及償還其墊
08 付之電費2,132元、水費2,055元、瓦斯費1,134元，合計
09 4萬3,321元【計算式：2,000元＋（12,000×3）＋2,132＋
10 2,055＋1,134＝43,321】，亦屬有據，應予准許。

11 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
12 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土
13 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最
14 高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。承前所述，
15 被告自113年11月20日起即失其占有系爭房屋權源，而系
16 爭租約已約定每月租金為1萬2,000元（本院卷第24頁），
17 復無證據顯示該租約數額有低於或超逾租賃市場行情之
18 情，則以該數額作為計算不當利益基準，自屬允當。從
19 而，原告請求被告自113年12月1日起至遷讓返還系爭房屋
20 之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,000元，當
21 屬有據。

22 四、綜上所述，原告依民法第455條、系爭租約第3條、第5條
23 約定，及民法第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房
24 屋，並給付積欠租金及水電瓦斯費4萬3,321元及自民國11
25 4年3月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
26 （民法第229條第2項、第233條第1項及第203條規定參
27 照），暨自113年12月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，
28 按月給付原告1萬2,000元，為有理由，應予准許。

29 五、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用
30 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第
31 3款規定，依職權宣告假執行。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3
02 項。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
04 高雄簡易庭 法 官 張浩銘

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
10 書 記 官 林家瑜