

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第346號

原告 陳春安

被告 何俊邵

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼苗栗縣○○鄉○○○號房屋騰空遷讓返還原告，及將如附表一所示之物品返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬陸仟伍佰壹拾陸元，及自民國一一二年八月十六日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹拾壹萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣參拾肆萬陸仟伍佰壹拾陸元為原告供擔保後，得免為假執行；本判決第二項後段已到期部分，於原告按期各以新臺幣壹萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如按期各以新臺幣參萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按起訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減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款及第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明第一項原為：「被告應將建物坐落門牌為苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○0號房屋及連同『好地方露營烤肉區』全部附屬設備全部騰空遷讓返還原告

告。」（本院卷第13頁），嗣於本件審理中變更為：「被告應將建物座落門牌為苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○0號房屋及苗栗縣○○鄉○○里○○段○○里○○段000000○○00000地號土地全部及同地段174地號部分土地即『好地方露營烤肉區』坐落土地全部騰空遷讓及『好地方露營烤肉區』全部附屬設備（即附表二）返還原告。」（本院卷第107至108頁），又另於本院審理中以言詞表示不再請求附表二編號6、7所示之床與鐵椅子（本院卷第103、109頁）等語，而屬應受判決事項聲明之減縮，核無不合，應予准許；至於附表二編號6、7減縮以外之變動內容，及敘明「好地方露營烤肉區」之坐落土地地號部分，則均為更正請求遷讓不動產之範圍及項目之描述，未涉及訴訟標的之變動或聲明之擴張減縮，應屬訴之聲明之更正，併予敘明。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體事項

一、原告主張：被告於民國110年11月9日向伊承租苗栗縣○○鄉○○0號房屋（下稱系爭房屋）及周圍之「好地方露營烤肉區」坐落之土地（下稱系爭土地）（下合稱系爭房地）及如附表二所示之「好地方露營烤肉區」全部附屬設備，約定租賃期間為110年11月1日至115年11月1日，每月租金新臺幣（下同）30,000元（下稱系爭租約），惟被告僅第一個月有按期足額繳納租金，其後即未繳或未繳足，迄112年2月為止尚有345,000元租金尚未清償，且系爭房地110年10月至112年4月電費共15,617元均由伊代墊、111年伊提供山泉水供被告使用之對價2,500元，被告亦均未給付，爰以起訴狀送達為終止租約之表示，並依系爭租約、不當得利法律關係，請求被告給付欠繳租金、遷出系爭房地、返還如附表二編號1至5所示設備及按月給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告應將建物座落門牌為苗栗縣○○鄉○○0號房屋

01 及苗栗縣○○鄉○○里○段○○里○○段000000○00000地
02 號土地全部及同地段174地號部分土地即『好地方露營烤肉
03 區』坐落土地全部騰空遷讓及將『好地方露營烤肉區』全部
04 附屬設備（即附表二編號1至5）返還原告。（二）被告應給付原
05 告363,117元，並自本件起訴狀繕本送達翌日起至訴之聲明
06 第一項所示遷讓返還房屋之日止，按月給付原告30,000元。
07 （三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告未於最後言詞辯論期日到庭，惟曾到庭陳述略以：兩造
09 約定的租賃範圍包含系爭房屋、露營區，還有熱水器8部、
10 冰箱2台、帳篷12頂含1頂壞掉的、鋁桌子2張、鐵桌子2張、
11 塑膠椅99張，瓦斯桶等設備，瓦斯桶原告已取回，但伊與原
12 告簽訂系爭租約後，土地上的小木屋、營位有部分屬違建
13 物，於110年11月遭國有財產局拆除，因此兩造就系爭租約
14 尚有帳務糾紛；至於租金部分伊已給付原告125,000元，112
15 年12月原告也有收租金，另112年4、7、8月份電費均有繳納
16 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、經查，兩造於110年11月9日簽立系爭租約，由被告向原告承
18 租系爭房地及如附表一所示之物品，約定租賃期間為110年1
19 1月1日至115年11月1日，每月租金30,000元，而系爭租約嗣
20 經原告以起訴狀繕本送達作為終止租約之意思表示，於112
21 年8月15日終止，為兩造所不爭執（本院卷第91、102、103
22 頁），並有系爭租約、112年房屋稅繳款書為據（見本院卷
23 第19至31、53頁），堪信為真實。

24 四、本院之判斷：

25 原告主張被告未依約給付租金，且於系爭租約終止後仍未遷
26 出系爭房地，亦未返還如附表二編號1至5所示之物品等語，
27 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

28 （一）系爭租約於112年8月15日終止：

29 1.按承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相
30 當期限催告，仍不為支付者，出租人得提前終止租約，且承
31 租人不得要求任何賠償，系爭租約第16條第2款約定有明

01 文。又按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，
02 達二個月以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款定有
03 明文。

04 2.經查，被告於112年12月26日到庭陳稱：110年12月至111年5
05 月我有付租金，總共付了125,000元，112年12月原告有跟我
06 收租金，但沒有給我收據等語（本院卷第104頁），原告則
07 於112年12月5日到庭稱：被告只繳過60,000元，其中30,000
08 元是租金、30,000元是押租金，後來跟我要30,000元回去，
09 到現在都沒還，被告從第2個月開始沒繳納租金，請我通
10 融，過年後我都找不到被告，他說他戶頭被解除警示再給我
11 錢等語（本院卷第92頁），復參以系爭租約第6條第2項旁另
12 以手寫方式記載「+租金30000元保證壓金30000」等字樣
13 （本院卷第21頁），應為押租金30,000元之意，又原告自行
14 謄寫之租金收取紀錄記載被告於110年11至111年10月之租金
15 給付情形，乃110年11月給付60,000元、隔天拿回30,000
16 元，111年4月給付10,000元、111年5月則給付95,000元等情
17 （本院卷第111頁），與被告前述所陳已給付125,000元大致
18 相符，可見原告於110年11月已將押租金返還被告，而被告
19 自111年5月後即未按期給付租金，顯已遲付達2個月租金
20 額，經原告催告繳納均未果，則原告以起訴狀繕本之送達為
21 終止系爭租約之意思表示而行使單方終止權，與系爭契約第
22 16條第2款之要件及土地法第100條第3款之規定尚無不合，
23 又本件起訴狀繕本已於112年8月15日送達被告（本院卷第79
24 頁），且被告於112年12月26日言詞辯論程序亦稱對於系爭
25 租約於該日終止並無意見（本院卷第103頁），足見系爭租
26 約於112年8月15日終止，首堪認定。

27 (二)請求遷讓返還系爭房地及設備部分：

28 1.按系爭租約第14條第1項約定：「租賃關係消滅時，出租人
29 應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同
30 完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還
31 出租人並遷出戶籍或其他登記。」（本院卷第22頁），是於

01 系爭租約終止之時即112年8月15日起，承租人即被告應即負
02 有返還租賃物之義務。

03 2.查原告起訴主張被告占用系爭房地等，業經被告自陳有進駐
04 租賃物等語（本院卷第102頁），又原告於113年1月23日言
05 詞辯論程序時復自陳：被告在113年1月15日至113年1月21日
06 間遷出，但沒有點交，被告鎖住房屋，鑰匙也沒有交給我，
07 所以我現在還是不能進去等語（本院卷第108頁），被告於
08 言詞辯論期日經合法通知未到場，亦未提出其已交還系爭房
09 屋予原告之證明，自堪認原告前開所陳之系爭房地使用狀態
10 為真實，是被告固已於113年1月15日至同年月21日間未繼續
11 使用系爭房地，惟就系爭房屋之鑰匙仍未交還原告，則被告
12 既然持有其鑰匙，而可控管其出入，自仍對系爭房屋實際上
13 仍有管領力，且足以排除原告之使用，而就系爭房屋仍為占
14 有當中，原告依系爭租約第14條第1項規定請求被告騰空遷
15 讓返還系爭房屋，自屬有據。

16 3.至系爭土地部分，由被告所提出系爭房地之環境相片，可看
17 出系爭土地為開放場域，且有車輛停放（本院卷第121至126
18 頁），原告亦陳稱：被告挖掉鋪碎石的土地還沒復原等語
19 （本院卷第108頁），可知系爭土地本可供車輛出入，且於
20 被告遷出後原告亦曾進入查看狀態，復參以前開原告自陳被
21 告已遷離等語，足認原告於113年1月21日後已可自由出入、
22 管領系爭土地，足認系爭土地已非由被告占有當中，是原告
23 請求被告返還系爭土地，並無理由。

24 4.次查原告固主張系爭租約之租賃標的尚包含系爭房地之附屬
25 設備即如附表二所示物品，故請求被告返還等語，惟被告於
26 112年12月26日審理中陳稱：租賃範圍包括熱水器8部、冰箱
27 2台、帳篷12頂，其中1件是壞掉的、鋁桌子2張、鐵桌子2
28 張、塑膠椅99張，瓦斯桶部分被原告拿回去了。沒有鐵椅子
29 跟床等語（本院卷第103頁），而原告雖有提出系爭房地於
30 租賃期間內之相片（本院卷第121至126頁），惟其中並無交
31 付物品完整項目與數量之相片，是除前開被告不爭執經原告

交付且仍未返還之熱水器8部、冰箱2台、帳篷12頂，包含1件損壞者、鐵桌子2張等即如附表一所載之物品外，其餘部分難認於系爭租約終止後仍由被告占有使用中，是原告得請求被告返還之物品如附表一所示，逾此部分請求則屬無據。

5.從而，原告依系爭租約請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及如附表一所列物品，乃屬有據，惟其請求被告返還系爭土地及附表一以外之物品部分，則無理由。

(三)請求給付110年12月至112年2月租金部分：

1.按系爭租約第3條前段約定：「承租人每月租金為30,000元整，每期應繳納每個月租金，並於（空白未填）前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。」（本院卷第19至20頁），且兩造亦不爭執系爭租約每月租金為30,000元，則被告於租賃期間應給付之租金應以每月30,000元計算，首堪認定。

2.原告主張被告於110年12月至112年2月租金共有345,000元未予給付，經查，系爭租約之實際租賃期間係自110年11月1日至原告通知時即112年8月15日終止，業如前述，而被告於112年12月26日到庭陳稱：110年至111年5月我有付租金，總共付了125,000元，112年12月原告有跟我收租金，但沒有給我收據等語（本院卷第104頁），原告則稱：押金30,000元被告已經要回去了（本院卷第91頁），被告租金總共繳了135,000元等語（本院卷第108頁），並提出其自行謄寫之租金收取紀錄為據（本院卷第111至113頁），是被告於租賃期間內已給付原告之租金總額應為135,000元方式，而扣除其中包含之110年11月份之租金30,000元，自110年12月起至系爭租約終止為止共給付105,000元，又原告請求之110年12月至112年2月之租金，其租賃期間為15個月，被告應付之租金總額為450,000元（計算式：30,000元x15個月＝450,000元），扣除被告已給付之105,000元（計算式：450,000元－105,000元＝345,000元），被告尚有345,000元之租金尚未給付原告，是原告請求被告給付110年12月至112年2月積欠之租金345,000元，應屬有據。

01 (四)相當於租金之不當得利部分：

02 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
03 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
04 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定
05 有明文。無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益
06 為社會通常之觀念，是倘承租人於租賃關係消滅之後，仍繼
07 續無權占有租賃物，排除出租人對於租賃物之管領使用者，
08 該等使用期間之利益依其性質不能返還，自應償還相當於租
09 金之價額，以代返還其不當得利。

10 2.查被告自系爭租約終止後，無法律上之原因，繼續占有系爭
11 房屋及附表一所列物品，致原告無法使用，因而受有損害，
12 其自應給付原告相當於租金之不當得利。而系爭租約之租賃
13 標的包含系爭房地及附表一所列物品，兩造每月約定租金為
14 30,000元，是可認如占有前述標的可獲得每月相當於租金之
15 利益即為30,000元，然衡諸該等租賃標的乃作為露營區使
16 用，自應有可供作倉庫、補給與接待之用之系爭房屋方能達
17 使用目的，是縱原告得以出入系爭土地，亦難以在未能管領
18 系爭房屋之情況下就系爭土地為單獨之使用，是原告請求被
19 告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止按月給付
20 相當於租金之不當得利30,000元，應屬有據。

21 (五)請求代墊之電費、水費部分：

22 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
23 益，民法第179條前段定有明文。經查，原告主張被告積欠
24 其110年10月至112年4月間代墊之電費15,617元，並提出台
25 灣電力公司111年12月、112年2月、112年4月共6紙繳費憑證
26 及與該等繳費金額相符之原告帳戶扣款紀錄之存摺為據（本
27 院卷第33至43、127至131頁），然細譯該等繳費憑證，111
28 年12月、112年2月、112年4月繳費憑證其中各1紙（本院卷
29 第33、37、41頁）所載之用電地址為「南庄鄉南江村19鄰8-
30 1號」，與系爭房屋之門牌號碼「南庄鄉南江村19鄰南江9
31 號」已有未合，是否屬被告占有租賃標的所生費用，尚有疑

01 義，是原告請求該部分之代墊款，並無理由；至其餘3紙憑
02 證所載之用電地址則為系爭土地，且計費期間係為111年10
03 月5日至112年4月9日（本院卷第35、39、43頁），均在被告
04 租賃期間內，原告既已代為繳納，應得請求被告返還，是原
05 告得請求被告返還代墊電費之金額為1,516元（計算式：27
06 $2+454+790=1,516$ ）。被告雖抗辯其有繳納112年4、7、8月
07 份電費，但未能提出已清償之憑據，自無足採。

08 2.至原告雖另主張其有提供山泉水無限供被告使用，每年2,50
09 0元，並無水錶或單據等語（本院卷第109頁），惟觀諸系爭
10 租約並無關於租賃物用水之約定，原告亦未能提出被告有使
11 用原告提供水源之證據，是原告此等請求，即屬乏據。

12 3.從而，被告依不當得利法律關係請求被告自起訴狀繕本送達
13 翌日起至返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得
14 利30,000元，並返還由其代墊之111年10月5日至112年4月9
15 日間電費1,516元，應屬有據，請求其餘代墊之電費及水費
16 部分，則無理由。

17 (六)利息：

18 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
21 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
23 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
24 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第2
25 03條分別定有明文。查原告起訴請求被告給付346,516元
26 （計算式：租金345,000元+電費1,516元=346,516元），乃
27 為起訴前即已存在之債務，經原告起訴而於112年8月15日送
28 達訴狀，是原告就該部分請求自起訴狀繕本送達翌日即112
29 年8月16日起迄清償日止按年息5%計算之利息，自屬有據。

30 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利法律關係，請求被告
31 將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及將如附表一所示之物品返

還原告，並給付原告346,516元，及自112年8月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付30,000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額予以宣告；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第二庭 法 官 陳景筠

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日內向本院提出上訴狀。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 113 年 2 月 6 日
書記官 歐明秀

附表一：被告應返還原告之物品

編號	設備	單位	數量	備註
1	熱水器	部	8	
2	冰箱	台	2	
3	帳篷	頂	12	其中1頂損壞
4	鐵桌子	張	2	

附表二：原告主張之「好地方露營烤肉區」全部附屬設備

編號	設備	單位	數量	備註
1	熱水器	部	8	

(續上頁)

01

2	瓦斯桶	個	10	
3	冰箱	台	2	
4	帳篷	頂	15	
5	鐵桌子	張	2	
6	床	張	4	減縮
7	鐵椅子	張	100	減縮