

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投原簡字第8號

原告 鄒為宗

被告 全志明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路0段000巷00號房屋全部遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣176,844元。
- 三、被告應自民國113年7月22日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣13,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣176,844元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如各按月以新臺幣13,000元為原告預供擔保後，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，依職權由原告一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國110年7月22日向原告承租門牌號碼南投縣○○市○○路0段000巷00號房屋(下稱系爭房屋)，兩造簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定每月租金為新臺幣(下同)13,000元，於每月20日給付。詎被告自111年7月起未依約繳付租金，原告以存證信函催討被告均不予置理，現系爭租約已於113年7月21日屆滿，被告應遷讓返還系爭房屋。又租金自110年7月22日起至113年8月22日止，共計37個

01 月，總租金為481,000元，在此期間，於111年2月22日起至1
02 12年7月21日止，每月減免租金1,000元，調整後總租金為46
03 4,000元，扣除被告已支付租金294,530元，並加計110年8月
04 至113年6月之電費15,853元、110年9月至113年7月之水費1
05 0,521元，共積欠195,844元。爭租約屆滿後，被告無權占用
06 系爭房屋，依系爭租約第6條約定，被告應支付違約金20,00
07 0元，並自113年7月22日起按月給付相當於租金13,000元。
08 爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。
09 並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部返還給原告，並支付積欠
10 租金195,844元及違約金20,000元。(二)被告應自113年7月22
11 日起至房屋交還日止，每月賠償為支付租金13,000元。

12 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
13 述。

14 四、本院之判斷：

15 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函、水費、
16 電費之繳費證明、中華郵政股份有限公司客戶歷史交易清單
17 等件為證（見本院卷第17、21、29至64、153至159、161至1
18 75頁），而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論
19 期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3
20 項、第1項規定視為自認，堪認原告之主張為真正。

21 (二)請求遷讓房屋部分：

22 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
23 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
24 第455條分別定有明文。查系爭租約既於113年7月21日屆
25 滿，依上開規定，被告自應負返還系爭房屋之責，原告請求
26 被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還原告，洵屬有據。

27 (三)請求租金、水電費、違約金部分：

28 又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
29 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
30 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
31 第1631號判決意旨參照）。本件原告主張被告自111年7月起

01 即未依約繳納租金，而系爭租約自110年7月22日起至113年7
02 月21日止共36個月，每月租金13,000元，總租金應為468,00
03 0元（計算式： $36 \times 13,000 = 468,000$ ），又兩造約定於111年
04 2月22日起至112年7月21日止共17個月，每月減免租金1,000
05 元，則調整後總租金應為451,000元（計算式： $468,000 - 17$
06 $\times 1,000 = 451,000$ ），扣除被告已支付租金294,530元，積欠
07 租金共156,470元，再扣除押租金26,000元後，加計電費15,
08 853元、水費10,521元，被告尚應給付原告156,844元（計算
09 式： $156,470 - 26,000 + 15,853 + 10,521 = 156,844$ ）。又系
10 爭租約第6條約定「乙方（指被告）於終止租約或租賃期滿
11 不交還房屋，即應支付違約金新臺幣貳萬元」，系爭租約已
12 屆滿，被告未返還房屋，原告請求被告給付違約金20,000
13 元，自屬有據。則原告請求被告給付租金、水電費、違約
14 金，合計176,844元（計算式： $156,844 + 20,000 = 176,844$
15 元），即屬有據，逾此範圍，即屬無據。

16 (四)請求相當於租金之不當得利部分：

17 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之不動
19 產，依通常情形受有相當於該不動產租金之利益，而對不動
20 產具權利之人，此時亦受有相當於租金之損害。查系爭租約
21 已終止，業如前述，被告迄今未返還系爭房屋，因此受有無
22 權占有系爭房屋全部之利益，而致原告受有相當於租金之損
23 害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。又系爭
24 租約約定之租金為每月13,000元，自得以此作為被告使用系
25 爭房屋利益之計算標準。是原告請求被告自113年7月22日起
26 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告13,000元，核屬
27 有據。

28 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、系爭租約及不當得利
29 之法律關係，請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並
30 給付原告176,844元，以及自113年7月22日起至返還系爭房
31 屋之日止，按月給付原告13,000元，為有理由，應予准許；

逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條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款規定，爰依職權宣告假執行；另依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
南投簡易庭 法 官 許慧珍

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
書記官 藍建文