

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度原訴字第5號

原告 華普建設股份有限公司

法定代理人 陳映誠

訴訟代理人 翁英凱

陳冬鳳

被告 張珀緋

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼屏東縣○○市○○街000巷00號1樓編號102房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣5萬235元，及自民國114年7月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國113年7月5日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣4萬6,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣24萬供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但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255條第1項第3款定有明文。本件關於金錢給付部分，原告起訴請求被告給付其新臺幣（下同）9萬5,600元，及自民國113年8月19日起至返還房屋之日止，按月給付其2萬4,200元。訴狀送達後，改為請求被告給付其5萬235元本息，及自113年7月5日起至返還房屋之日止，按月給付其4萬6,000元，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

01 二、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
02 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：被告於113年2月19日與伊簽訂房屋租賃契約書，
05 向伊承租伊所有門牌號碼屏東縣○○市○○街000巷00號1樓
06 編號102房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年2月19日
07 起至115年2月19日止，每月租金新臺幣（下同）2萬3,000元
08 （下稱系爭租約），惟被告於113年2月23日繳納第1期租金2
09 萬3,000元後，自113年3月20日起即未再繳納任何租金，至1
10 13年5月18日止，已積欠租金2個月之租額。伊已於113年6月
11 6日以楠梓建楠郵局第68號存證信函，定3日期間催告被告繳
12 納，經被告同居人張秋蘭於113年6月7日收受，惟催告期滿
13 仍未據繳納，伊復於113年6月27日以楠梓建楠郵局第76號存
14 證信函對被告為終止租約之意思表示，經被告之母蔡秀美於
15 113年7月4日收受，兩造間之租約即於113年7月4日終止。被
16 告占有使用系爭房屋不復有合法權源，依系爭租約第14條第
17 1項、民法第455條前段及第767條第1項規定（三者請擇一為
18 有利於伊之判決），伊得請求被告遷讓返還系爭房屋。又被
19 告於113年7月4日以前積欠伊之租金8萬1,267元（113年3月1
20 9日起至113年7月4日止），並積欠管理費4,240元（113年3
21 月19日起至113年7月4日止）、水費2,308元（113年9月至11
22 3年12月）、電費1萬2,020元（113年6月至113年11月及設備
23 維持費、接電費），後3項金額共1萬8,568元，均由伊墊
24 付，扣除被告於113年5月24日、113年7月16日已分別給付之
25 3,600元及46,000元，伊得依兩造間租賃關係及不當得法律
26 律關係，請求被告加計法定遲延利息給付5萬235元。其次，
27 系爭租約第14條第3項約定，承租人未依同條第1項規定返還
28 租賃住宅時，出租人得向承租人請求未返還租賃住宅期間之
29 相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金，依此，原告
30 得請求被告自113年7月5日起至返還系爭房屋之日止，按月
31 給付相當月租金額及相當月租金額計算之違約金共4萬6,000

01 元等語，並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付原告5
02 萬235元，及自民事更正聲明暨準備書二狀送達被告翌日起
03 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)如主文第3
04 項所示。

05 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
06 陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)本件原告主張之事實，業據其提出住宅租賃契約書、存證信
09 函、掛號郵件收件回執、台灣電力公司繳費憑證及台灣自來
10 水公司繳費附卷可稽（見屏補卷第13至35、39至49頁及本院
11 卷第67至75頁），且被告對於原告主張之前開事實，未於言
12 詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第
13 280條第3項前段準用第1項前段規定，應視同自認，則原告
14 主張之事實，自堪信為實在。

15 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
17 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
18 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
19 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
20 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1
21 項、第2項及第455條前段分別定有明文。次按出租人非因承
22 租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得
23 收回房屋，土地法第100條第3款亦設有明文。經查，本件被
24 告自113年3月20日後即未給付租金，算至113年6月6日止，
25 所積欠租金額已達2個月以上。又原告已以上開存證信函
26 定相當期限催告被告支付租金，並因被告未如期支付，而以
27 另紙存證信函為終止租約之意思表示，堪認系爭租約業經原
28 告合法終止。則原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返
29 還系爭房屋，即屬有據。至原告另依系爭租約第14條及民法
30 第767條第1項規定為請求，核屬選擇的訴之合併，已無再加
31 審究之必要，併予敘明。

01 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。按承租人應依約定日期，支付租金。民法第179條、第4
03 39條前段分別定有明文。查系爭租約第3條約定，租金每月2
04 萬3,000元。惟被告自113年2月19日起，僅於113年2月23日
05 支付租金2萬3,000元，且自113年3月20日起即未再繳納任何
06 租金，被告於113年7月4日租約終止以前所積欠之租金，即
07 為8萬1,267元（計算式： $23000 \times (3 + 16/30) = 81267$ ，未
08 滿1元部分四捨五入）。又原告已為被告墊支管理費4,240
09 元、水費2,308元及電費1萬2,020元，而依兩造間租約第5條
10 約定：「租賃其間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列
11 約定辦理：(一)管理費：租賃住宅每月1,200元整；由承租人
12 負擔。…(六)水費：（含公共水費）；由承租人負擔。(七)電
13 費：（含公共電費）：由承租人負擔」（見屏補卷第15
14 頁），上開費用本應由被告負擔，卻由原告先行墊付，乃被
15 告無法律上之原因而受利益，致原告受有損害。依上，原告
16 依租賃法律關係，請求被告給付其租金8萬1,267元，並依不
17 當得利法律關係，請求被告返還其所墊支之水、電費及管理
18 費共1萬8,568元，於法均屬有據。惟原告自承被告已先後於
19 113年5月24日、113年7月16日，給付本件管理費3,600元及
20 租金46,000元（共4萬9,600元）。則原告本件請求之金額，
21 自應扣除被告已給付原告之4萬9,600元，原告僅得再請求被
22 告給付5萬235元（計算式： $81267 + 00000 - 00000 = 5023$
23 5）。

24 (四)依系爭租約第14條第1項及第3項約定：租賃關係消滅時，出
25 租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人
26 共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅
27 返還出租人並遷出戶籍或其他登記；承租人未依第一項規定
28 返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，
29 並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及
30 相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折
31 算）至返還為止，有系爭租約在卷可參（見屏補卷第19

頁)。而系爭租約已經原告於113年7月4日合法終止，有如前述，被告自租約終止翌日即113年7月5日起即為無權占有系爭房屋，則原告依系爭租約第14條約定，請求被告給付自113年7月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當月租金額即2萬3,000元，應屬有據。至原告依同條約定請求違約金部分，本院審酌被告於租期屆滿後，未履行遷讓返還房屋之義務，原告因此所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，以及被告不依約搬遷，導致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，並考量原告除請求被告給付違約金外，已請求被告按月給付相當於月租金金額，再參酌內政部所訂定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第3項「租賃關係消滅時，承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止」之規定，認系爭房屋違約金按月以租金之1倍計算（即2萬3,000元），尚屬合理，並未過高。準此，原告請求被告自113年7月5日起至返還房屋之日止，按月給付原告4萬6,000元（計算式： $23000+23000=46000$ ），為有理由應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第179條、第455條、系爭租約第14條及租賃契約法律關係，請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告5萬235元，及自民事更正聲明暨準備書二狀送達被告翌日（即114年7月7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7月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬6,000元，均為有理由，應予准許。又本件原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中華民國 114 年 7 月 17 日
民事第二庭 法官 彭聖芳

01 正本係照原本作成。

02 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
03 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

07 書記官 潘豐益