

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第387號

原告 張榮裕

訴訟代理人 汎太資產物業管理股份有限公司

法定代理人 陳映誠

複 訴 訟

代 理 人 黃莉陵

黃豐元

被 告 葉穎傑

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

主 文

被告應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○街○段00號5樓之8編號A6008室房屋騰空遷出並返還予原告。

被告應給付原告新臺幣2,900元。

被告應自民國113年3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5,950元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之88，餘由原告負擔。

本判決第一項及第二項得假執行，但第一項部分，被告如以新臺幣54,900元為原告預供擔保；第二項部分，被告如以新臺幣2,900元為原告預供擔保，各得免為假執行。

本判決第三項得假執行，但被告如就到期部分按月以新臺幣5,950元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，無正當理由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，

01 由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：被告於民國111年9月5日向原告承租原告所有門
04 牌號碼屏東縣○○鄉○○街○段00號5樓之8編號A6008室房
05 屋（下稱系爭房屋），並締結有住宅租賃契約書，約定租賃
06 期間自111年9月5日起至112年3月4日止，每月租金新臺幣
07 （下同）4,500元、押金9,000元、並應負擔每月管理費800
08 元及網路費650元（下稱甲租約），被告復於112年3月2日就
09 系爭房屋與原告締結租賃期間自112年3月5日起至113年3月4
10 日止，其餘條件均與甲租約相同（押金9,000元係沿用甲租
11 約之押金9,000元）之住宅租賃契約書（下稱乙租約、系爭
12 租賃關係）。詎被告自113年1月5日起至113年3月4日止積欠
13 2個月之租金、管理費及網路費合計11,900元未繳納，又原
14 告於113年1月30日已委由原告訴訟代理人即租賃住宅代管公
15 司寄發存證信函聲明屆期不再續約，然乙租約屆期後，原告
16 仍未遷出系爭房，原告自得依系爭租賃關係及民法第767條
17 第1項之規定請求被告給付前開積欠之租金暨費用，並將系
18 爭房屋騰空遷讓返還予原告。又乙租約之租賃期間既於113
19 年3月4日屆至，系爭租賃關係自己消滅，則原告於租賃關係
20 消滅後仍繼續占有系爭房屋，即屬無法律上之原因，而受有
21 相當於租金之利益，原告自得依不當得利之法律關係，請求
22 被告自113年3月5日起按月返還相當於租金之不當得利5,950
23 元（含租金、管理費及網路費）。爰依系爭租賃關係、民法
24 第767條第1項及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。
25 並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷出並返還予原告。(二)被
26 告應給付原告11,900元。(三)被告應自113年3月4日起至返還
27 第一項所示房屋之日止，按月給付原告5,950元。

28 二、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
29 述。

30 三、得心證之理由：

31 (一)經查，原告前揭主張，業據原告提出住宅租賃契約書（即

01 甲、乙租約）、楠梓建楠郵局存證號碼000010號存證信函影
02 本及租賃住宅委託租賃及管理契約書等件為證（見本院卷第
03 13至68、75、77至95頁），並有建物公務用登記謄本在卷可
04 稽（見本院卷第101頁），又被告經合法通知，未於言詞辯
05 論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯以供本院斟酌，本院綜
06 合上開事證，堪認原告上開主張為真實。

07 (二)原告請求被告騰空遷讓返系爭房屋部分：

08 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有
09 權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法
10 第450條第1項前段、第767條第1項前段分別定有明文。經
11 查，系爭租賃關係之期限為113年3月4日，業如前述，則依
12 前揭規定，系爭租賃關係業已於上開期日消滅，而被告迄今
13 仍持續占用系爭房屋，自屬無權占有原告之所有物，則原告
14 請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告，自
15 屬有據。

16 (三)原告請求被告給付積欠之租金暨費用部分：

17 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
18 明文。次按乙租約第3條第1項、第5條第1款及第2款、第14
19 條第4項分別約定：「承租人每月租金為4,500元...」、「
20 「管理費：租賃住宅每月800元，由承租人負擔；網路費：6
21 50元由承租人負擔」、「前項金額與承租人未繳清租金及第
22 5條約定之相關費用，出租人得由第4條第1項規定押金中抵
23 充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費
24 用。」又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租
25 賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他
26 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。
27 經查，依乙租約所載系爭房屋每月租金為4,500元，被告並
28 應負擔每月管理費、網路費各800元、650元，被告自113年1
29 月5日起至113年3月4日止未繳納租金暨上開費用，業如前
30 述，則原告請求被告應依乙租約給付積欠之租金暨相關費用
31 合計11,900元【計算式：(4,500+800+650)×2=11,900

01 0】，自屬有據。惟被告於簽訂乙租約時曾繳納押金9,000元
02 等情，業據原告陳明在卷（見本院卷第155頁），依上開說
03 明，自應抵充積欠之租金及相關費用，是扣抵被告已繳納之
04 押金9,000元，被告尚積欠租金及相關費用2,900元（計算
05 式：11,900－9,000＝2,900）。基此，原告請求被告給付積
06 欠之租金及相關費用，於2,900元範圍內，洵屬有據，逾此
07 範圍，則無理由。至原告固主張被告繳納之9,000元押金不
08 用予抵扣積欠之租金等語，惟前揭乙租約第14條第4項約定
09 承租人未繳清租金得由押金中抵充甚明，是原告此部分主張
10 尚非可採，併此敘明。

11 (四)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

12 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
14 179條定有明文。次按乙租約第14條第3項約定：「承租人未
15 依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期
16 限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當
17 月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月
18 者，以日租金折算）至返還為止。」又承租人於租賃關係消
19 滅後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租
20 金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返
21 還其所得利益。經查，系爭租賃關係因乙租約業於113年3月
22 4日屆至而消滅，被告於系爭租賃關係消滅後仍繼續占有即
23 屬無權占有等情，業如前述，則原告因被告無權占有而受有
24 無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，被告則獲有相當於
25 租金之利益，是原告於系爭租賃關係消滅後，依乙租約第14
26 條第1項之約定及不當得利之法律關係，請求被告給付自114
27 年3月5日起至遷讓返還系爭房屋之日，按月給付相當於租金
28 之不當得利，核屬有據。又乙租約約定爭房屋每月租金為4,
29 500元，被告並應負擔每月管理費、網路費各800元、650元
30 等情，業如前述，可認管理費與網路費屬承租人每月固定應
31 負擔之金額，則原告主張該等費用亦屬相當於租金之一部，

01 尚屬合理，是原告請求被告自114年3月5日起至遷讓返還系
02 爭房屋之日，按月給付5,950元（計算式：4,500+800+650
03 =5,950），自屬有據，逾此範圍（即114年3月4日部分），
04 則無理由。

05 四、綜上所述，原告依系爭租賃關係、民法第767條第1項及不當
06 得利之法律關係，請求被告給付原告積欠之租金及相關費用
07 2,900元，並將系爭房屋騰空遷讓返還原告，併請求被告應
08 自114年3月5日起自遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相
09 當於租金之不當得利5,950元，為有理由，應予准許。逾此
10 範圍，則屬無據，應予駁回。

11 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
12 易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依同
13 法第436條第2項準用第392條第2項規定，依職權宣告被告於
14 預供擔保後，得免為假執行。

15 六、本件事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
16 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

19 屏東簡易庭 法 官 廖鈞霖

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 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
23 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

26 書記官 洪甄廷