

臺灣屏東地方法院民事判決

115年度屏簡字第196號

原告 曾健姓

被告 李幸容

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月23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00號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣58,181元。

被告應自民國114年12月16日起至騰空遷讓返還如第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,200元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之89，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4,500元為原告預供擔保；第二項部分，被告如以新臺幣58,181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5,200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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告於民國113年7月10日向原告承租門牌號碼屏東縣○○市○○街00號房屋（下稱系爭房屋），並締結有房屋租賃契約書（下稱甲租約），約定租賃期間自113年7月10日起至114年7月9日止；每月應繳納租金新臺幣（下同）5,200（每月1

01 0日前繳納)；水電費、瓦斯費、管理費、電話費等，因使
02 用必須繳納之費用，由被告自行負擔；擔保金5,000元。被
03 告已繳納擔保金5,000元，及114年5月9日以前之租金，但就
04 甲租約期間之114年5月10日起至114年7月9日止則未繳納租
05 金，合計積欠租金10,400元(計算式： $5,200 \times 2 = 10,400$)
06 扣除擔保金後之金額為5,400元($10,400 - 5,000 = 5,400$)
07 0)。

08 (二)復甲租約之租約期間屆至後，兩造於114年7月10日就系爭房
09 屋再訂立住宅租賃契約書(下稱乙租約)，約定租賃期間11
10 4年7月10日起至115年7月9日止；每月應繳納租金5,200元
11 (每月10日前繳納)；電費由被告負擔，以用電度數計費，
12 每期每度5元。但每度電費如有超過電費單之「當期每度平
13 均電價」，應於結算時退還溢收電費；押金5,000元。被告
14 未繳納上開押金5,000元，且就乙租約均未繳納任何一期租
15 金，又原告於被告欠繳租金期間有不定時向被告催告繳交租
16 金，且有於114年10月、11月間寄發存證信函予被告，惟被
17 告仍不予理會，而原告已於114年11月15日寄送存證信函予
18 被告，向被告表示乙租約於114年12月15日終止之意思表
19 示，而被告於114年11月18日已領取上開存證信函，是乙租
20 約應以114年12月15日作為終止之日。準此，被告自114年7
21 月10日起至114年12月15日止，尚積欠原告租金27,006元
22 (計算式： $5,200 \times 5 + 5,200 \times 6 / 31 = 27,006$ ，元以下四捨五
23 入)及114年7月至同年12月之電費17,585元，合計為44,591
24 元(計算式： $27,006 + 17,585 = 44,591$)【註：原告此部分
25 原因事實總額誤加為51,972元，見本院卷第128至129頁】。
26 因此原告得依甲、乙租約之法律關係請求被告給付49,991元
27 (計算式： $5,400 + 44,591 = 49,991$)【註：原告此部分原
28 因事實總額誤加為57,372元，見本院卷第129頁】。再乙租
29 約之租賃關係既已終止，原告自得依民法第455條請求被告
30 騰空遷讓並返還系爭房屋予原告。

31 (三)又被告於乙租約終止後即114年12月16日起至騰空遷讓返還

01 系爭房屋予原告之日止，依民法第179條規定，受有相當於
02 租金之不當得利，是應按月給付原告5,200元。

03 (四)另被告於乙租約終止後，仍繼續使用系爭房屋，而未繳納11
04 5年1月1日至115年5月23日之電費8,190元，此部分費用均為
05 原告所代繳，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還
06 此部分之不當得利。

07 (五)爰依甲、乙租約之法律關係、民法第455條、第179條規定提
08 起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
09 予原告；被告應給付原告65,562元（註：原告以上開誤算之
10 金額加總作為主張之金額）；被告應自114年12月16日起至
11 騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,200元。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯或陳
13 述。

14 三、得心證之理由

15 (一)經查，原告前揭主張，業據其提出甲、乙租約書、郵局存證
16 信函暨被告收件回執、台灣電力公司電費繳費單、系爭房屋
17 電表翻拍照片、台灣電力公司屏東營業處函及兩造LINE對話
18 紀錄截圖與文字檔等件為證（見本院卷第13至45、93至96、
19 131至134、139至143、147至157、159至161、163至178、18
20 5至187頁），又被告對於原告主張之事實，已於相當時期受
21 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀
22 爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用
23 同條第1項前段規定，應視同自認，則原告主張之事實，自
24 堪信為真實。

25 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

26 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
27 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
28 止乙租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
29 之租額，不得依前項之規定，終止乙租約；其租金約定於每
30 期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止乙
31 租約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第44

01 0條第1項、第2項及第455條前段分別定有明文。查被告於乙
02 租約期間自始即未繳納租金，且原告已多次催告被告繳交積
03 欠之租金，迄至114年11月15日原告以存證信函通知被告系
04 爭租約於同年12月15日終止時已積欠逾2個月之租金總額，
05 業如前述，揆諸前揭規定，原告以存證信函向被告為終止系
06 爭租約之意思表示，即屬有據。又被告已於114年11月18日
07 領取該存證信函，亦如前述，則系爭租約應已於114年12月1
08 5日發生合法終止之效力。準此，原告依民法第455條前段規
09 定請求被告將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告，即有理由，
10 應予准許。

11 (三)原告請求被告給付甲租約屆至前、乙租約終止前積欠之租金
12 暨電費49,991元部分：

13 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
14 明文。次按電費由被告負擔，以用電度數計費，每期每度5
15 元。但每度電費如有超過電費單之「當期每度平均電價」，
16 應於結算時退還溢收電費，乙租約第5條第3項為兩造約定明
17 確。又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃
18 債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
19 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。查
20 被告於甲租約屆至前、乙租約終止前分別積欠原告租金10,4
21 00元、27,006元，及114年7月至同年12月（乙租約期間）之
22 電費17,585元，又被告於簽訂甲租約時曾繳納擔保金5,000
23 元，業如前述，依上開說明，自應抵充積欠之租金及電費
24 用，是扣抵被告已繳納之擔保金5,000元，被告前開期間尚
25 積欠之租金及電費為49,991元（計算式：10,400+27,006+
26 17,585-5,000=49,991）。基此，原告依甲、乙租約，請
27 求被告給付49,991元，即屬有據。

28 (四)原告請求被告給付乙租約終止後，自114年12月16日起至遷
29 讓返還系爭房屋止相當於租金之不當得利部分：

30 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

179條定有明文。又承租人於租賃關係消滅後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益。查兩造間依乙租約成立之租賃關係於114年12月15日消滅，業如前述，被告於該租賃關係消滅後仍繼續占有系爭房屋即屬無權占有，則原告因被告無權占有而受有無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，被告則獲有相當於租金之利益，是原告於該租賃關係消滅後，依民法第179條規定，請求被告給付自114年12月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，核屬有據。又兩造於前揭租賃關係約定爭房屋每月租金為5,200元，業如前述，則原告請求被告於上開期間，按月給付5,200元，自屬有據。

(五)原告請求被告給付乙租約終止後，其自115年1月1日起至115年5月23日止代墊之電費8,190元部分：

查被告於該租賃關係消滅後仍繼續占有系爭房屋，並於115年1月1日起至115年5月23日止未繳納電費予原告，並由原告代墊，則被告獲有未給付此部分電費之利益，原告則受有代墊此部分費用之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付前揭期間代墊之電費，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依甲、乙租約、民法第455條前段及第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；給付58,181元（計算式：49,991+8,190=58,181）；自114年12月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5,200元等內容，均有理由，應予准許，逾此部份之請求，則屬無據，應予駁回。

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

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結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

03 屏東簡易庭 法 官 廖鈞霖

04 正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未
06 表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀
07 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

10 書記官 洪甄廷