

臺灣屏東地方法院民事判決

115年度屏簡字第280號

原告 黃佳慧

訴訟代理人 黃文欽

被告 徐正達

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月22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○○路000巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣49,271元。

被告應自民國114年9月1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13,000元。

訴訟費用由被告負擔。

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156,200元為原告預供擔保；第二項部分，被告如以新臺幣49,271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13,000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：被告於民國113年10月1日向原告承租原告所有門牌號碼屏東縣○○市○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），兩造並締結有住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約

01 定租賃期間自113年10月1日起至116年9月30日止，每月應繳
02 納租金新臺幣（下同）13,000元（每月10日前交付），另
03 水、電費用由被告負擔。詎被告自113年11月起即未按時繳
04 納租金及水電費用，須經原告一再催告，始隨意給付部分租
05 金及水電費用，截至114年6月30日前被告已積欠租金及水電
06 費用金額30,228元（租金28,742元、水電費用1,486元），
07 又自114年7月1日起，被告則完全未給付任何租金及水電費
08 用，迄至114年7月31日止原告遲付租金之總額已逾2個月之
09 租金，而原告亦已不定時向被告催繳該等費用，被告卻仍置
10 之不理，原告遂於114年8月17日以LINE通知被告系爭租約於
11 同年月23日，終止並要求被告於該日清空系爭房屋完成租房
12 點交等情，而被告已於同年月23日前讀取該訊息。基上，被
13 告於系爭租約終止前尚積欠如附表一各編號所示之租金及水
14 電費用，合計46,926元，原告自得依系爭租約之法律關係請
15 求被告給付此部分金額。又系爭租約既已於114年8月23日終
16 止，原告自得依民法第455條及第767條第1項規定請求被告
17 遷讓並返還系爭房屋。另被告於系爭契約終止後仍繼續無權
18 占用系爭房屋受有相當於租金之不當得利，是原告自得向被告
19 請求自114年9月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日
20 止，按月給付13,000元。此外，自114年9月1日起至115年2
21 月28日止，被告另受有未繳納如附表二所示系爭房屋水電費
22 用之不當得利（原告已代墊水電費用），原告亦得依民法第
23 179條規定請求被告返還此部分之費用合計2,345元。爰依系
24 爭租約之法律關係、民法第455條、第767條第1項、第179條
25 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至3項所示。

26 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
27 述。

28 三、得心證之理由

29 (一)經查，原告前揭主張，業據其提出住宅租賃契約書、兩造LI
30 NE對話紀錄、原告與被告配偶之對話紀錄、臺灣屏東地方檢
31 察署114年度偵字第15060號不起訴處分書、系爭房屋房屋稅

繳納證明書、台灣自來水公司繳費證明、系爭房屋契約用電資料、系爭房屋現狀照片及台灣電力公司屏東營業處函等件為證（見本院卷第15至41、45至51、127至137、139至143、145至149頁），又被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，應視同自認，則原告主張之事實，自堪信為真實。

(二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第440條第1項、第2項及第455條前段、第767條第1項前段、中段分別定有明文。查被告至遲自114年4、5月間即積欠租金，且原告於被告積欠租金後多次催告被告繳交積欠之租金，迄至114年8月17日原告以LINE通知被告系爭租約於同年月23日終止時已積欠逾2個月之租金總額，業如前述，則原告以LINE向被告為終止系爭租約之意思表示，自合於民法第440條第2項之規定。又被告已於114年8月23日前讀取前揭LINE訊息，亦如前述，則系爭租約應已於114年8月23日發生合法終止之效力。準此，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告，即有理由，應予准許。

(三)原告請求被告給付系爭租約終止前積欠之租金暨水電費用部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次按每月租金為13,000元，每期應繳納1個月租金，

並於每月10前給付；水費及電費由承租人負擔等情，為系爭契約第3條、第5條所明定。查被告於系爭租約終止前，尚積欠原告系爭房屋如附表一所示之租金暨水電費用，合計46,926元，則原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付此部分金額，即屬有據。

(四)原告請求被告給付系爭租約終止後，自114年9月1日起至遷讓返還系爭房屋止相當於租金之不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，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。查兩造間依系爭租約成立之租賃關係於114年8月23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9月1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系爭房屋每月租金為13,000元，業如前述，則原告請求被告於上開期間，按月給付13,000元，即屬有據。

(五)原告請求被告給付系爭租約終止後，其自114年9月1日起至115年2月28日止代墊之水電費用部分：

查被告於該租賃關係消滅後仍繼續占有系爭房屋，並於114年9月1日起至115年2月28日止產生如附表二所示之水電費用，合計2,345元，惟此部分被告未為繳納而係由原告代墊，則被告獲有未給付此部分水電費用之利益，原告則受有代墊此部分費用之損害，是原告依民法第179條規定，請求被告給付前揭期間代墊之水電費用，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段、第767條第1項前段及中段、第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭

房屋；給付49,271元（計算式：46,926+2,345=49,271）；自114年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付13,000元等內容，均有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項、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。

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。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
屏東簡易庭 法 官 廖鈞霖

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 115 年 7 月 31 日
書記官 洪甄廷

附表一：

編號	日期(民國)	租金(新臺幣)	電費	水費
1	114年6月30日前	30,228元		
2	114年7月1日至30日	13,000元	3,486元	212元
3	114年8月1日至23日	不請求		
合計		46,926元		

附表二：

編號	日期(民國)	電費(新臺幣)	水費
1	114年9月1日至同年10月31日	771元	122元
2	114年11月1日至同年12月31日	693元	42元
3	115年1月1日至同年2月28日	686元	31元

(續上頁)

01

小計	2,150元	195元
合計	2,345元	