

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第272號

原告 林火勝
訴訟代理人 林美玲
洪大明律師

上一人
複代理人 洪法岡律師

被告 陳博強

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月10日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自新竹市○○路0段000號房屋遷出，返還上開房屋予原告。並自民國112年11月23日起至遷讓返還上開房屋日止，按月給付新臺幣（下同）15,000元。

被告應給付原告100,376元，及自113年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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條所列各款情事，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110年4月間與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租新竹市○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），約定租期為110年4月20日起至115年4月19日止，每月租金新臺幣（下同）15,000元，押金15,000元。因原告於承租期間，支付房租即有不穩定情形，屢有欠租，至112年11月間，已積欠租金95,000元，另被告承租期間電費未繳，亦由原告代墊5,376元，履經催討，被告仍未

01 付清。原告爰於112年11月間以存證信函對被告終止租約，
02 該存證信函經被告於112年11月23日收受，是系爭租約已於1
03 12年11月23日終止。被告至112年11月23日系爭租約終止
04 時，共積欠租金110,000元、電費5,376元，而被告有繳納押
05 金15,000元，故被告共積欠原告之租金、水電費為100,376
06 元【計算式：110,000+5,376-15,000=100,376】。爰依系
07 爭租約、民法第455條、第767條、第179條規定，請求被告
08 遷讓返還系爭房屋，並給付原告積欠之租金、水電費100,37
09 6元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
10 計算之利息，暨自租約終止日起至遷讓返還系爭房屋之日
11 止，按月給付15,000元相當於租金之不當得利等語。並聲
12 明：如主文第一項、第二項所示。

13 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
14 任何聲明或陳述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告上開主張之事實，業據其提出終止租約之存證信函、存
17 證信函掛號郵件收件回執、系爭租約、電費繳費憑證、被告
18 繳付租金之紀錄、存摺內頁、兩造對話紀錄、記帳明細等為
19 證，經核與原告之主張一致，而被告經合法通知既未到庭，
20 亦未提出書狀為何陳述及主張以供本院斟酌，本院依調查證
21 據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告之主張為真實。

22 (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
23 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
24 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
25 租額，不得依前項之規定，終止契約。民法第440條第1項、
26 第2項前段定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還
27 租賃物。同法第455條前段亦有明文。查本件租賃契約為定
28 有期限之租賃契約，租期為110年4月20日起至115年4月19日
29 止，而依被告繳付租金之紀錄，被告於112年11月間，已經
30 積欠租金達95,000元（見本院卷第15頁、第47頁至第55頁、
31 第83頁至第85頁），已逾二個月之租額，屢經原告催討，仍

01 未繳清，有兩造對話紀錄可佐（見本院卷第57頁至第65
02 頁），而原告已以112年11月之存證信函通知被告終止系爭
03 租約，該存證信函並於112年11月23日送達被告住所，堪認
04 系爭租約業於112年11月23日合法終止。是原告依租賃契
05 約、不當得利，請求被告給付租賃期間所積欠之租金、水電
06 費，於扣除押租金後之100,376元，及租賃關係終止後依租
07 賃物返還請求權、所有物返還請求權請求被告返還系爭房
08 屋，核屬有據，應予准許。

09 (三)又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
10 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
14 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
15 息。民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。從
16 而，原告請求被告應給付自起訴狀繕本送達之翌日即113年4
17 月11日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按年息百分之5
18 計算之法定遲延利息，亦屬有據。

19 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
21 第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能獲得相當
22 於租金之利益亦為社會上通常之觀念（最高法院61年台上字
23 第1695號判例參照）。本件被告於系爭租約112年11月23日
24 終止後，已無占有使用系爭房屋之正當權源，而屬無權占有
25 系爭房屋，可認其獲有相當於租金之不當得利，致原告受有
26 損害，原告自得請求被告按月給付相當於租金之不當得利。
27 是原告請求被告自租約終止日即112年11月23日起至遷讓返
28 還系爭房屋之日止，按月給付15,000元，尚無不合，應為准
29 許。

30 四、綜上所述，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及自11
31 2年11月23日起至遷讓返還上開房屋日止，按月給付15,000

01 元；並應給付原告100,376元，及自113年4月11日起至清償
02 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由。

03 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
04 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

07 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

12 書記官 范欣蘋