

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

112年度新簡字第667號

原告 黃任潔

訴訟代理人 郭廷慶律師

被告 葉青玫

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號房屋遷讓返還與原告。

二、被告應給付原告新臺幣9萬2,333元，及自民國112年9月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年9月22日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣1,330元，由被告負擔新臺幣1,200元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

六、本判決第一項至第三項得假執行。但被告如以新臺幣12萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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、實體事項：

一、原告主張：

原告自民國108年10月15日起，將原告所有之門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號（同門牌號碼臺南市○○區○○路000號）保存登記建物（下稱系爭建物）出租與被告，約定租賃期間原自108年10月15日起至109年10月14日止，租

01 金為每月新臺幣（下同）1萬元，應於每月15日以前繳納，
02 被告並依租賃契約交付押租金即2個月之租金2萬元與原告，
03 上開租賃期間屆滿後，被告再向原告要求續租3年，即約定
04 自109年10月15日起至112年10月14日止，由被告繼續租用系
05 爭建物（下稱系爭租約），詎被告僅給付至111年11月份為
06 止之租金，自111年12月起即未再繳交租金，原告遂於112年
07 4月21日寄發存證信函要求被告盡速繳交已到期之租金，然
08 被告收受該存證信函後仍未繳交租金，並置之不理，爰以起
09 訴狀繕本送達被告時，作為原告終止系爭租約之意思表示，
10 系爭租約終止後，被告持續占有系爭建物之行為，對原告構
11 成無權占有，被告並因此受有相當於租金之不當得利，原告
12 依民法第455條前段、第767條第1項規定，請求被告將系爭
13 建物遷讓返還與原告，及依系爭租約法律關係，請求被告給
14 付系爭租約終止前積欠原告自111年12月起至112年9月止，
15 計10個月份之租金共10萬元，並依民法第179條規定，請求
16 被告自系爭租約終止時即起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還
17 系爭建物與原告之日止，按月給付原告1萬元之相當於租金
18 之不當得利。並聲明：(一)被告應將系爭建物遷讓返還原告。
19 (二)被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
20 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴
21 狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原
22 告1萬元。

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

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張系爭建物為其所有，自108年10月15日起出租與被
27 告占有使用，約定租金為每月1萬元，應於每月15日以前繳
28 納，被告並交付押租金即2個月之租金2萬元與原告，被告僅
29 給付至111年11月份為止之租金，自111年12月起即未再繳交
30 租金，原告於112年4月21日寄發存證信函要求被告盡速繳交
31 已到期之租金，然被告收受該存證信函後仍未繳交租金等事

01 實，業據提出與所述相符之臺南市政府財政稅務局112年房
02 屋稅繳款書、房屋租賃契約書、郵局存證信函及收件回執各
03 1份、被告目前仍持續占有使用系爭建物之現況照片2張附卷
04 為證（新司簡調字卷第19頁至第29頁，新簡字卷第25頁），
05 並有系爭建物第一類登記謄本在卷可稽（新簡字卷第15頁至
06 第16頁）；被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法
07 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀或證
08 據資料爭執前揭原告主張事實，依民事訴訟法第436條第2
09 項、第280條第3項前段準用同條第1項規定，應視同自認，
10 綜合上開證據調查結果，堪信原告之主張為真實。

11 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
12 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
13 段、第767條第1項前段定有明文。次按承租人應依約定日
14 期，支付租金；租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，
15 催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
16 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
17 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於
18 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止
19 契約，民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段亦分別
20 定有明文。再按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：
21 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
22 時，土地法第100條第3款亦有明文。

23 (三)經查，被告自111年12月起即未再繳交租金，經原告於112年
24 4月21日寄發存證信函，催告被告盡速繳交已到期之租金，
25 被告收受該存證信函後，經過相當期間仍未繳付租金等情，
26 業如前述，被告積欠之租金，扣除原已交付原告之押租金即
27 2個月之租金2萬元，已達2個月以上，揆諸前揭規定，可認
28 原告已取得系爭租約之終止權，並得收回系爭建物，是原告
29 以起訴狀繕本之送達作為對被告行使終止權之意思表示，經
30 被告於112年9月21日親自簽收起訴狀繕本而到達被告，有本
31 院送達證書1份在卷可按（新司簡調字卷第37頁），已發生

01 終止租約之效力，可認系爭租約於112年9月22日起，因終止
02 而消滅，被告應依民法第455條前段規定，於系爭租約終止
03 後，返還系爭建物與原告，且被告已失其占有系爭建物之合
04 法權源，則原告依民法第455條前段、民法第767條第1項前
05 段規定，請求被告將系爭建物遷讓返還與原告，為有理由，
06 應予准許。

07 (四)被告係自108年10月15日起租用系爭建物，而系爭租約約定
08 被告應於每月15日以前繳納租金，則被告最後有支付之111
09 年11月份租金，應係指支付111年11月15日至111年12月14日
10 期間之租金，則被告自111年12月起至系爭租約於112年9月2
11 2日起因終止而消滅為止，欠繳之租金應為9個月又7日之租
12 金（即111年12月15日至112年9月14日共9個月，加計112年9
13 月15日起至112年9月21日止共7日），依每月租金1萬元計
14 算，被告欠繳之租金金額應為9萬2,333元【計算式：每月1
15 萬元×（9+7/30）個月＝9萬2,333元，元以下四捨五入】，
16 是原告請求被告給付系爭租約終止前積欠原告之租金，於9
17 萬2,333元之範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
18 求，則屬無據，不應准許。

19 (五)又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。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
21 能返還，應償還其價額。民法第179條、第181條但書定有明
22 文。系爭租約既於112年9月22日起因終止而消滅，被告自該
23 日起繼續占有系爭建物，核屬無法律上之原因而受有使用系
24 爭建物之利益，並因而造成系爭建物所有權人即原告受有無
25 法使用系爭建物之損害，原告自得請求被告給付相當於租金
26 之不當得利。又兩造就系爭建物約定之租金，既為每月1萬
27 元，自得以此作為被告使用系爭建物利益之計算標準。是原
28 告請求被告自112年9月22日起至遷讓返還系爭建物之日止，
29 按月給付原告1萬元，核屬有據，應予准許。

30 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、
31 系爭租約及不當得利法律關係，請求被告將系爭建物遷讓返

還與原告，並給付原告111年12月15日起至112年9月21日止，欠繳之租金9萬2,333元及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，暨自112年9月22日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬元與原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用為第一審裁判費1,330元，爰依本件紛爭之起因、兩造之勝敗程度，確定本件訴訟費用之負擔如主文第三項所示，並就被告應負擔之訴訟費用部分，依修正後民事訴訟法第91條第3項規定，併諭知自本判決確定之翌日起至清償日止，依法定利率計算之遲延利息。

六、本件係屬民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供相當金額之擔保而免為假執行。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第87條第1項、第91條第3項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 陳品謙

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
02 書記官 黃心瑋