臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第632號

原告 方杏文

陳奕閔

被告 黃昭進

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街○○○號三樓一室房屋騰空遷讓返還原告方杏文。

被告應給付原告陳奕閔新臺幣壹萬零壹佰陸拾伍元。

被告應給付原告方杏文新臺幣玖仟元，及自民國一百一十三年八月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告方杏文新臺幣肆仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

1.被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街000號3樓1室房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。

2.被告應給付原告新臺幣（下同）20,025元，及自民國113年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,500

01 元。

02 (二)原告方杏文前委託其配偶即原告陳奕閔於113年3月1日與被
03 告簽訂房屋租賃契約，約定將原告方杏文所有之系爭房屋租
04 與被告，租期自113年3月1日起至114年1月15日止，每月租
05 金4,500元，押租金4,500元，水電費、垃圾清潔費由被告負
06 擔（下稱系爭租約）。詎被告僅交付押租金4,500元，其餘
07 各期之租金均未繳納，經扣除押租金後，遲付租金總額已逾
08 2個月以上，原告已寄發存證信函限期被告繳清租金及搬
09 遷、終止租約，然被告於系爭租約終止後，未依約搬遷，爰
10 依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。

11 (三)又被告迄今尚積欠租金18,000元、電費1,625元、垃圾清潔
12 費400元，共計20,025元。且系爭租約終止後，被告繼續占
13 用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告受有損
14 害，爰依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付積
15 欠之租金、電費及垃圾清潔費20,025元，及自113年8月1日
16 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
17 得利4,500元。

18 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
19 何聲明或陳述。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
22 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
23 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
24 租額，不得依前項之規定，終止契約；所有人對於無權占有
25 或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條第1項、第
26 2項前段、民法第767條第1項前段分別定有明文。查系爭房
27 屋為原告方杏文所有，原告陳奕閔與被告於113年3月1日簽
28 訂系爭租約，約定將系爭房屋租與被告，租賃期間自113年3
29 月1日起至114年1月15日止，每月租金4,500元，押租金
30 4,500元，而被告僅交付押租金4,500元，自113年3月起即未
31 給付租金，嗣原告於113年5月15日寄發存證催告被告於函到

01 3日給付積欠之租金，並表明如未給付即終止系爭租約，惟
02 被告仍未給付租金，且迄今仍未返還系爭房屋等情，有系爭
03 租約、存證信函、LINE對話紀錄、土地及建物登記第一類謄
04 本在卷可憑（調解卷第21-29、45、49頁），堪認屬實。被
05 告未依約給付租金，迄至113年5月止，已積欠3個月租金
06 （未付月份為113年3月至5月），扣除押租金後，遲付租金
07 已達2個月，而被告經催告後仍未給付積欠之租金，則系爭
08 租約應於113年5月18日終止，被告已無占有系爭房屋之權
09 源，是原告方杏文本於所有權人之地位請求被告騰空遷讓返
10 還系爭房屋，核屬有據。至原告陳奕閔並非系爭房屋之所有
11 權人，故其依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋
12 一併返還予己部分，要屬無據。

13 (二)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
14 有明文。又按系爭租約第3條、第4條、第7條約定，被告應
15 於每月18日前給付租金4,500元，且系爭房屋之水電、瓦
16 斯、管理、清潔等費用由被告負擔（調解卷第21-22頁）。
17 查被告積欠113年3月至5月租金，共計13,500元，扣除押租
18 金4,500元後，尚積欠2個月租金9,000元，已如前述。又被
19 告承租系爭房屋期間尚積欠113年3月、4月電費435元、490
20 元及垃圾清潔費240元，共計1,165元，有LINE對話紀錄附卷
21 可憑（調解卷29頁），是原告陳奕閔依據系爭租約之約定，
22 請求被告給付積欠之租金9,000元、電費及垃圾清潔費1,165
23 元，共計10,165元，應屬有據；逾此部分之請求，則屬無
24 據。至原告方杏文並非系爭租約之當事人，故其依系爭租約
25 之約定請求被告給付積欠之租金及電費、垃圾清潔費部分，
26 尚屬無據。

27 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
29 第179條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲得相
30 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之
31 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利

01 益（最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。
02 查系爭租約終止後，被告仍未遷讓返還系爭房屋，自屬無權
03 占有，且獲有相當於租金之不當得利，並致系爭房屋所有權
04 人即原告方杏文受有無法使用收益系爭房屋之損害，被告自
05 應返還相當於每月租金4,500元之不當利益。故原告方杏文
06 請求被告給付113年6月至7月之相當於租金之不當得利9,000
07 元，及自113年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
08 給付相當於租金之不當得利4,500元，核屬有據。至原告陳
09 奕閔並非系爭房屋之所有權人，對系爭房屋本無使用收益之
10 權，則其依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之
11 不當得利，尚屬無據。

12 五、綜上所述，原告方杏文依據所有物返還請求權及不當得利之
13 法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付相當於
14 租金之不當得利9,000元，及自113年8月1日起至遷讓返還系
15 爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,500元；
16 原告陳奕閔依據系爭租約之法律關係，請求被告給付欠之租
17 金及電費、垃圾清潔費共計10,165元，為有理由，應予准
18 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

19 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項第規定適用簡易訴訟程序
20 所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
21 定，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
24 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

25 以上正本證明與原本無異。

26 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
27 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
28 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
31 書記官 吳佩芬