

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第635號

原告 林冠男

被告 梁育銘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月7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○○○○路○○○號二樓之三套房騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟元，及自民國一百一十三年十一月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，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，未於最後言詞辯論期日到場，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○○○○路000號2樓之3套房（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）99,218元。

3.被告應自民國113年9月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，暨自租約終止日起至遷讓返還系爭

01 房屋之日止，按月給付原告13,000元。

02 (二)兩造簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將其所有之系爭房屋
03 租與被告，租賃期間自113年5月1日起至114年5月31日止，
04 每月租金6,500元，應於每月5日前繳納（下稱系爭租約）。
05 詎被告自113年8月起未給付租金，且惡意破壞系爭房屋及如
06 附表所示之屋內設備（下稱系爭設備），原告曾多次向被告
07 催繳租金及請求賠償設備損失費用，惟被告均置之不理，迄
08 今欠繳租金已達2個月以上，故主張以本件起訴狀送達繕本
09 翌日作為終止系爭租約之時點，系爭租約既已終止，被告自
10 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並賠償原告設備損壞費用
11 83,218元及清潔費16,000元，共計99,218元。又被告於系爭
12 租約終止後，仍繼續占用系爭房屋而未搬離，已構成不當得
13 利，另依系爭租約第13條約定，被告應另給付相當於租金2
14 倍之違約金，故請求被告另自113年9月15日起至遷讓返還系
15 爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，及自系爭租約終止
16 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金13,0
17 00元。

18 三、被告則以下列情詞資為抗辯：

19 (一)聲明：原告之訴駁回。

20 (二)我在系爭房屋已居住11年，113年5月1日再續租1年，因原告
21 得知我今年（113年）申請租屋補助，所以要我退租，這11
22 年來我都有按時繳納租金，但今年經濟狀況不佳，從9月開
23 始才未按時繳租金。我從其他房客那裡得知原告不會退還押
24 金，才多住2個月來抵系爭租約之押金13,000元，113年11月
25 25日我會搬離系爭房屋。原告在我承租系爭房屋期間，從未
26 修繕系爭房屋，冷氣、燈泡都是我自行維修、更換，床的部分
27 我也沒有使用過，屋內設備並不是我故意損壞，而是設備
28 自然耗損，就算原告要向我請求設備換新費用，也應該計算
29 折舊。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；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；民法第439條前段、第440條第1、2項、第455條前段分別定有明文。查兩造於113年4月28日簽訂系爭租約，約定由原告將其所有之系爭房屋租與被告，租賃期間自113年5月1日起至114年5月31日止，每月租金6,500元，應於每月5日前繳納，被告已支付押租金13,000元等情，有系爭租約、臺南市政府財政稅務局房屋稅主檔查詢資料在卷可參（調解卷第19-24、63頁）。次查，被告係自113年9月份起未繳納租金乙情，為兩造於113年11月19日言詞辯論程序所不爭執（本院卷第31頁），堪認為真。原告嗣固改稱被告係自113年8月份起即未繳租金（本院卷第43頁），然就原告提供之催繳訊息及114年1月2日民事補充單據及新事證書狀觀之（本院卷第43、91頁），其主張被告未支付8月份租金6,500元及7月份電費580元、9至12月份之每月租金13,000元，惟依系爭租約之約定，系爭房屋之每月租金實為6,500元，故原告主張被告欠繳之8月份租金6,500元，應係被告遲繳而原告依系爭租約第16條主張之違約金，其餘月份13,000元則係租金加計違約金之故。是原告於113年8月16日提起本件訴訟時，被告既未積欠2個月之租金，自不得依民法第440條第2項規定，終止系爭租約。再查，被告於113年11月19日言詞辯論程序中，當庭自承要於113年11月25日搬離系爭房屋（本院卷第31頁），即表示於該日終止系爭租約之意，故系爭租約應於該日合意終止，兩造間之租賃關係業於該日消滅，被告自該日起已無合法占用系爭房屋之權源，是原告本於出租人之地位，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，核屬有據。

(二)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違

反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項前段、第2項前段定有明文。查原告主張被告於承租系爭房屋期間，造成系爭設備毀損或污損，需花費83,218元更換系爭設備及清潔費用16,000元，提出系爭房屋租與被告之前後照片、對話紀錄、網路價格照片為憑（調解卷第27-49頁、本院卷第53-81、93-109頁）。查系爭房屋之地面、浴室馬桶及水龍頭、衣櫥、陽台均有髒污之情況，被告遷離系爭房屋後，應有打掃清潔之必要，而原告提出之與清潔公司之對話紀錄中（本院卷第109頁），顯示清潔費用約為16,000元，故依前揭法條及系爭租約第12條第3項規定，原告請求被告給付清潔費用16,000元，應屬有據。次查，就原告提供之系爭房屋之現況照片觀之，僅能證明部分設備（浴室馬桶、水龍頭、衣櫥）有髒污及系爭房屋室內凌亂之狀況，尚無法窺知如附表所示之設備有何損壞無法運作之情事，是原告請求被告賠償更換系爭設備費用83,218元，尚非有據。

(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。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號民事判決要旨參照）。查被告自113年9月起即未繳每月租金6,500元，而系爭租約於同年11月25日終止乙情，已如前述，故揆諸前開最高法院判決要旨，上開押租金自應為抵充被告積欠113年9、10月之租金。次查，被告自113年11月25日即系爭租約屆滿後，仍繼續占用系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，被告自應返還相當於租金之不

當利益，而被告113年11月份之租金亦未繳納，故原告請求被告自113年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付6,500元，應屬有據。再查，原告依系爭租約第16條另請求違約金6,500元部分，因該條係規範承租人有第1至6款情形者，出租人得單方終止系爭租約，承租人並應另支付1個月之租金，然本件係合意終止系爭租約，且上開條文亦未記載承租人在遷離系爭房屋前，需每月另支付1個月之租金，故此部分請求，尚屬無據。

五、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付16,000元，及自113年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

新市簡易庭 法 官 陳尹捷

附表：

編號	設備	數量	金額
1	分離式冷氣	1台	25,000元
2	馬桶	1座	15,190元
3	液晶電視(42吋)	1台	7,900元
4	洗衣機(7.5公斤)	1台	6,990元
5	造型燈具	1盞	1,349元
6	單門冰箱	1台	5,690元
7	雙人獨立桶床墊	1張	6,588元
8	電腦桌	1張	1,543元

(續上頁)

01

9	椅子	1張	799元
10	衣櫃(3尺)	1個	2,680元
11	單人沙發	1張	3,488元
12	升降晾衣架	1組	3,800元
13	窗簾	1幅	889元
14	茶几	1張	489元
15	蓮蓬頭	1個	823元
共計			83,218元

02

以上正本證明與原本無異。

03

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，應於判決送達後廿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。

04

05

06

07

中 華 民 國 114 年 2 月 8 日
書記官 吳佩芬

08