

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第717號

原告 鄭昇昌

被告 蔣蓓琪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月24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○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟肆佰陸拾元，及自民國一百一十三年九月十日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬柒仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟玖佰捌拾元，由被告負擔新臺幣壹仟玖佰參拾柒元，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；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.如主文第1項所示。

2.被告應給付原告新臺幣（下同）139,599元，及民國113年8月20日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告17,000元。

(二)被告前向原告承租原告所有之門牌號碼臺南市○○區○○街○○號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自111年12月20日起

01 至112年12月20日止，每月租金17,000元，水電費由被告負  
02 擔（下稱系爭租約），嗣租期屆滿後被告仍繼續使用系爭房  
03 屋並支付租金。惟被告於租賃期間並未按時繳納租金，迨至  
04 113年8月20日止，遲付租金已達4個月，扣除押租金17,000  
05 元後，尚積欠租金51,000元，另積欠水費807元、電費7,792  
06 元。原告已寄發存證信函催告被告繳清租金並終止系爭租  
07 約，故被告已無權占用系爭房屋，自應將系爭房屋遷讓返還  
08 原告，並給付上開積欠之租金51,000元、水費807元、電費  
09 7,792元；另被告係在系爭房屋經營麻辣燙小吃店，故應給  
10 付原告移除屋內小吃店器具之回復原狀費用8萬元。又系爭  
11 租約終止後，被告仍未將系爭房屋返還原告，無權占用系爭  
12 房屋，並因此每月可獲相當於租金之利益，致原告每月受有  
13 相當於租金之損害。爰依民法第767條第1項規定、系爭租約  
14 及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，  
15 並給付租金、水電費及回復原狀費用共139,599元，及自113  
16 年8月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於  
17 租金之不當得利17,000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)原告主張系爭房屋為其所有，被告向其承租系爭房屋，每月  
22 租金17,000元，被告尚積欠租金、水電費未給付等情，業據  
23 其提出臺南市政府財政稅務局113年房屋稅繳款書、電費繳  
24 費憑證、水費繳費憑證、電費繳費通知單、帳戶交易明細、  
25 住宅租賃契約書為證（調解卷第19、23-31、39-47、51-69  
26 頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復  
27 未提出書狀作何聲明或陳述，本院綜合上開證據調查結果，  
28 堪信原告之前開主張為真實。

29 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
30 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法  
31 第451條定有明文。查兩造簽訂之系爭租約租期已於112年12

01 月20日屆至，而系爭租約租期屆滿後，被告繼續使用系爭房  
02 屋，並給付租金，原告亦收受未為反對表示，依前揭規定，  
03 兩造間就系爭房屋所訂之系爭租約已默示更新為不定期限繼  
04 續契約。

05 (三)次按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於  
06 承租人之習慣者，從其習慣；承租人租金支付有遲延者，出  
07 租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期  
08 限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付  
09 租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止  
10 契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾  
11 2個月時，始得終止契約；所有權人對於無權占有或侵奪其  
12 所有物者，得請求返還之，民法第450條第2項、第440條第1  
13 項、第2項、第767條第1項前段分別定有明文。又出租人非  
14 因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，  
15 不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。查被告自11  
16 3年4月起未按期給付租金，迄至原告起訴時即113年8月20日  
17 止，被告尚積欠113年4月、6月、8月租金未付，有上開帳戶  
18 交易明細可憑（調解卷第39-47頁），扣除押租金17,000元  
19 後，被告遲付之租金總額已達2個月。原告雖曾於113年5月  
20 間寄發存證信函催告被告給付租金及終止系爭租約，有退回  
21 信封及掛號郵件回執在卷可憑（調解卷第33-47頁），惟原  
22 告為催告及終止租約之意思表示時，被告遲付之租金總額尚  
23 未達2個月，且上開存證信函亦遭退回，難認原告已將終止  
24 之意思表示送達於被告，是其終止並不合法。然原告既於起  
25 訴狀內載明請求被告給付租金及請求被告遷讓系爭房屋，應  
26 認原告有以起訴狀繕本送達為催告給付租金，並為終止系爭  
27 租約之意思表示，而本件起訴狀繕本於113年8月30日寄存送  
28 達被告之戶籍地，有送達證書附卷可佐（調解卷第75頁），  
29 並於113年9月9日發生送達效力，被告既於起訴狀繕本送達  
30 後至今仍未給付積欠之租金，依前揭規定，系爭租約應於11  
31 3年9月9日終止。系爭租約終止後，被告已無占有系爭房屋

01 之權源，是原告本於所有權人之地位請求被告騰空遷讓返還  
02 系爭房屋，核屬有據。

03 (四)再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
04 有明文。又系爭租約第3條、第5條約定，被告應於每月20日  
05 前給付租金，系爭房屋之水電費均由被告負擔（調解卷第55  
06 頁）。查被告積欠113年4月、6月、8月租金，共計51,000  
07 元，扣除押租金17,000元後，尚欠2個月租金34,000元，已  
08 如前述。又被告承租系爭房屋期間尚積欠113年1月30日至同  
09 年8月5日電費共7,653元、113年5月至7月水費共807元，有  
10 電費繳費憑證、水費繳費憑證、電費繳費通知單附卷可憑  
11 （調解卷23-31頁），是原告得請求被告給付之租金及水電  
12 費應為42,460元（計算式：34,000+7,653+807=42,460），  
13 逾此部分之請求，尚屬無據。至原告另請求被告給付回復原  
14 狀費用8萬元部分，並未提出任何證據以實其說，是其此部  
15 分請求，要屬無據。

16 (五)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
17 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
18 第179條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲得相  
19 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之  
20 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利  
21 益（最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。  
22 查系爭租約終止後，被告仍未遷讓返還系爭房屋，自屬無權  
23 占有，且獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有無法使  
24 用收益系爭房屋之損害，被告自應返還相當於每月租金17,0  
25 00元之不當利益。是原告得請求被告自系爭租約終止之翌日  
26 即113年9月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原  
27 告相當於租金之不當得利17,000元，逾此部分之請求，則屬  
28 無據。

29 五、綜上所述，原告依據所有物返還請求權、系爭租約及不當得  
30 利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付租  
31 金及水電費42,460元，及自113年9月10日起至遷讓返還系爭

01 房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利17,000元，為  
02 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
03 回。

04 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  
05 所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
06 定，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第87條第1項、  
08 第91條第3項。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
10 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

11 以上正本證明與原本無異。

12 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  
13 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  
14 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
17 書記官 吳佩芬