

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第203號

原告 鍾湘華

被告 惡房東租賃住宅包租代理有限公司

法定代理人 吳俊宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院柳營簡易庭於民國112年7月25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○○00○0號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣45,248元，並自民國112年2月20日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣2,980元由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣228,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項前段得假執行，但被告如以新臺幣45,248元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項後段得假執行，但被告如每期以新臺幣8,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，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：原告於民國111年4月6日將門牌號碼臺南市○○區○○00○0號房屋（下稱系爭房屋）出租與被告作為

轉租之用，租期自111年4月6日起至114年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元（下稱系爭租約）。詎被告僅交付111年4月、5月之房租各8,000元及押租金16,000元，其餘111年6月、7月均未完全給付租金8,000元，甚至自111年8月起至112年2月止均未交付租金，欠租金額61,248元，扣除押租金16,000元後，尚餘45,248元超過5個月租金金額未付，原告業已存證信函催告限期繳清租金，若未繳清即終止系爭租約，惟被告於期限屆至仍未繳清，系爭租約因此終止，爰依民法第767條第1項中段、前段之規定請求被告將系爭房屋騰空返還與被告，及依系爭租約請求被告給付租金45,248元，並依民法第179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告45,248元，並自112年2月6日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告8,000元；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟以書狀稱：系爭房屋漏水，經被告多次向原告反應，原告均不為修繕，故被告暫時扣押應給付予原告之租金為73,007元，此尚未計算利息及裁判費等等。原告欲解約，惟卻不願給付裝潢費及多項之修繕費。系爭房屋漏水導致被告每月應收房租虧損，原告前三個月應賠償一倍以上才合理，而事後無效溝通，被告覺得原告應賠償5倍，但至今已過一年，漏水嚴重仍不處理，被告認為原告導致被告應有收益之減損，至此每月應賠償公司10倍才合理。

四、得心證之理由：

(一)依租賃住宅市場發展及管理條例第5條第2項、第5項規定：「包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之（第2項）。第二項之住宅包租契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。（第5項）」內政部於108年2月23日（108年6

月1日生效)訂定住宅包租契約應約定及不得約定事項，其中第8點應約定事項為：「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式(第1項)前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除(第2項)。」然系爭租約第8點僅約定：「前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除。」被告所提出之系爭租約刻意刪除「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由被告負責修繕」一事，依上開說明，縱系爭租約未約定，此規定即「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式」仍構成契約之內容。

(二)依系爭租約第10點第1項第4款、第2項約定：「本契約租賃期間，出租人之義務及責任如下：(四)簽訂本契約，應先向包租業說明租賃住宅由出租人負擔修繕費用之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。前項第二款、第四款之同意轉租及負擔修繕費用之項目、範圍，如附件二『出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書』及附件三『出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書』(第2項)。」足見關於修繕費用是否有原告負擔一事，原告有義務在訂約前向被告依系爭租約附件三所示之項目確認是否由原告負擔修繕費用，然附件三兩造並未約定原告應負責支出修繕費用之範圍，既然兩造未約定原告應負擔修繕費用，依上開說明，自應由被告負責修繕，並負擔修繕費用。況系爭租約第1頁載明現況交屋，及附件一第5項若有滲漏水處之處理，兩造並未勾選「由出租人修繕後交屋」，而是勾選「以現況交屋」，足見兩造亦未約定交屋前之漏水須由原告負責修繕。是被告既有修繕系爭房屋漏水之義務，且修繕費用應由其負擔，自無從以修繕費用由租金中扣除，被告所辯，於法無據，自不足採信。

01 (三)依系爭租約第16點第1項第2款、第2項第2款約定：「租賃期
02 間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，包租業不得
03 要求任何賠償：(二)包租業遲付租金之總額達二個月之金額，
04 經出租人定相當期限催告，仍不為支付（第1項第2款）。租
05 人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相
06 關事證，以書面通知包租業：(二)依前項第2款至13款規定終
07 止者，於終止前30日。但前項第10款有危害公共安全或有第
08 13款之情形者，得不先期通知（第2項第2款）。」查被告稱
09 其111年7月至12月分別有6,710元、5,161元、7,467元、7,4
10 84元、7,733元、7,484元，合計42,039元之租金未給付予原
11 告，扣除押租金16,000元後尚餘26,039元未給付，被告於11
12 1年12月底遲付租金之總額超過二個月之金額，原告於112年
13 1月6日寄發存證信函要求被告於112年1月20日前給付租金，
14 惟被告至今仍未給付，依系爭租約第16點第1項第2款，原告
15 於112年1月20日業已取得提前終止系爭租約之權利。又原告
16 雖於該存證信函中表明欲於取得終止權之同日行使上開終止
17 權，惟因系爭租約第16點第2項第2款約定出租人取得提前終
18 止權後，須於終止前30日以書面通知包租業者，是原告於11
19 2年1月20日行使終止權後，系爭租約應自30日後即112年2月
20 19日始為終止。

21 (四)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
22 於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
23 段、中段定有明文。經查，系爭租約於112年2月19日終止，
24 被告已無任何占有系爭房屋之權源，而現仍間接占有系爭房
25 屋，自屬無權占有，原告依前開規定請求被告騰空遷讓返還
26 系爭房屋，為有理由，應予准許。

27 (五)原告主張被告自111年6月6日起至112年2月6日止積欠租金6
28 1,248元等情，經查，被告對其自111年7月起至112年2月未
29 繳納租金合計57,007元，並不爭執，其餘兩造所爭執之租金
30 4,241元有無繳納一事，依舉證責任分配法則應由被告舉證
31 證明其上開事實，惟被告未提出任何證據證明其有給付部分

01 租金，被告所辯，自難採信。是原告請求被告給付45,248元
02 （扣除押租金16,000元），為有理由，應予准許。

03 (六)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人房屋，可能
05 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查，系爭租
06 約於112年2月19日終止後，被告仍繼續占有系爭房屋至今，
07 致原告之使用利益受有損害，原告依前開規定請求被告返還
08 使用系爭房屋之利益，自屬有據。惟因使用利益性質上無法
09 返還，依民法第181條但書規定，原告得請求被告返還自系
10 爭租約屆期終止之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按照系
11 爭租約原約定每月租金8,000元之數額所受之不當得利。從
12 而，原告請求被告返還自112年2月20日至返還系爭房屋之日
13 止，按月給付8,000元，為有理由，應予准許，逾此部分即
14 自112年2月6日起至112年2月19日止，因兩造系爭租約尚未
15 終止，被告占有系爭房屋為有法律上原因，自非不當得利，
16 應予駁回。

17 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
18 將系爭房屋騰空遷讓返還，另依系爭租約請求被告給付租金
19 45,248元，及依民法第179條之規定，請求被告自112年2月2
20 0日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8,000元，
21 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即無理由，應予駁
22 回。又本件係屬民事訴訟法第427條第4項簡易訴訟事件所為
23 被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就
24 原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，並酌定相當之擔保金
25 額，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。原告其餘敗訴部
26 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。原告陳明勝
27 訴部分願供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發
28 動，並無准駁之必要，附此敘明。

29 六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
30 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
31 其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費

01 用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明
02 文。本件訴訟費用額確定為2,980元(即第一審訴訟費用)，
03 而原告雖為一部勝訴、一部敗訴，惟本院審酌原告如主文第
04 1、2項所示之請求，仍經准許，僅駁回其依不當得利請求自
05 112年2月6日起至112年2月19日占有系爭房屋之相當於租金
06 之利益之請求，故認訴訟費用仍由被告全額負擔，應較合
07 理，爰判決如主文第4項所示。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
10 列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
12 事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第87
13 條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
16 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
17 法 官 陳協奇

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
20 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
21 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
24 書記官 洪季杏