

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第577號

原告 方范素美

訴訟代理人 方靖茹

被告 周秉霖

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國113年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣16萬元，及自民國113年8月1日起至遷讓返還門牌號碼臺南市○○區○鎮里○鎮00○00號房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,000元。

訴訟費用新臺幣1,770元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明第1項原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）17萬元，及自民國111年4月7日起至遷讓返還門牌號碼臺南市○○區○鎮里○鎮00000號房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告4,000元。嗣於113年11月25日言詞辯論期日變更聲明為：被告應給付原告16萬元，及自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4,000元。其上開變更所據以請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

二、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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯

01 論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：被告前於110年5月1日與原告簽訂房屋租賃契約
04 書（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，約定租賃期限
05 自110年5月1日起至112年4月30日止，每月租金4,000元，租
06 金應於每月6日前繳納，另水費、電費、瓦斯費及管理費均
07 由被告負擔。詎被告僅繳納租金至111年4月，即未再繳納租
08 金，原告前已於111年11月以存證信函終止系爭租約，並訴
09 請本院柳營簡易庭以112年度營簡字第361號（下稱前案）判
10 決被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，惟被告迄今仍未
11 搬遷，至113年7月共積欠27個月之租金及相當於租金之不當
12 得利，合計108,000元，另被告造成系爭房屋天花板破損，
13 維修費用6萬元，再扣除押租金8,000元，被告尚積欠16萬元
14 （計算式：108,000元+6萬元-8,000元）未清償。又系爭
15 租約已經終止，但被告卻拒不搬遷，原告爰依租賃契約及不
16 當得利之法律關係，請求被告給付積欠之租金、天花板破損
17 維修費用及相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應
18 給付原告16萬元，及自113年8月1日起至遷讓返還系爭房屋
19 之日止，按月給付原告4,000元。(二)願供擔保請准宣告假執
20 行。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
22 述。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告主張之上開事實，業據提出與所述相符之房屋租賃契約
25 書、土地所有權狀、建築改良物所有權狀、天花板維修估價
26 單、存摺內頁影本、系爭房屋現況照片等件為證，並經本院
27 依職權調閱本院柳營簡易庭112年度營簡字第361號卷宗核閱
28 無訛，而被告對於上開事實，未於言詞辯論到場爭執，亦未
29 提出書狀作何爭執，應視同自認，本院綜合上開證據調查結
30 果，堪信原告之主張為真實。

31 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有

01 明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
02 返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地
03 或不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，
04 是請求人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利
05 益，原則上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得
06 請求返還之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所
07 受損害為準。又按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃
08 物；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害
09 賠償責任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
10 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權
11 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法
12 第432條第1項前段、第2項前段、第213條第1項、第3項分別
13 定有明文，經查：

14 1.被告自111年5月起即未繳納租金，經原告於111年11月以存
15 證信函終止系爭租約，並經前案判決被告應將系爭房屋騰空
16 遷讓返還予原告，已經本院調閱前案卷宗查明無訛，原告據
17 此請求被告給付系爭租約終止前所積欠之租金，即非無據。
18 又被告於原告終止系爭租約後仍占用系爭房屋未遷讓返還，
19 核無法律上原因而受有相當於租金之利益，該項利益依其性
20 質無法返還，揆諸上開說明，原告自得以上開租金為依據，
21 請求被告給付終止租約後占用迄今相當於租金之不當得利金
22 額。是原告依系爭租約及民法第179條規定，請求被告給付
23 自111年5月起至113年7月共止（共計27個月）之租金及相當
24 於租金之不當得利金額合計108,000元（計算式：4,000元×2
25 7月），洵屬有據，堪可認定。

26 2.又原告主張被告造成系爭房屋天花板破損，維修費用6萬
27 元，業據其提出天花板維修估價單、系爭房屋現況照片為
28 證，被告既未提出爭執，則原告此部分主張，亦屬有據。被
29 告就此部分未盡善良管理人之注意義務，依上開說明，自應
30 負回復原狀之義務，則原告請求被告給付維修費用6萬元，
31 為有理由，應予准許。

01 3.按押租金主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關
02 係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付
03 之押租金，發生當然抵充之效力。原告得請求被告給付積欠
04 之租金及維修費用合計168,000元（108,000元+6萬元），
05 均如前述，經以原告應退還被告之押金8,000元抵償後，被
06 告尚欠16萬元（168,000元－8,000元）。

07 4.另被告係以每月租金4,000元之對價占用系爭房屋，而被告
08 於系爭租約終止後仍繼續占有系爭房屋，被告自受有相當於
09 租金之不當利益。是原告請求被告給付自113年8月1日起至
10 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利
11 4,000元，亦屬有據，應予准許。

12 四、綜上所述，原告本於系爭租約及不當得利之法律關係，請求
13 給付積欠之租金及維修費用合計16萬元，及自113年8月1日
14 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,000元，為
15 有理由，應予准許。

16 五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
17 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第
18 1項分別定有明文。經查本件訴訟費用額為1,770元（即第一
19 審裁判費），爰依上開規定命由敗訴之被告負擔。

20 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗
21 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
22 假執行。原告聲明願供擔保准予宣告假執行，僅在促請本院
23 注意，自毋庸再為准駁之諭知。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
26 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

27 法 官 童來好

28 以上正本證明與原本無異。

29 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
30 上訴理由（須附繕本）。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

