

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第857號

原告 陳素環  
訴訟代理人 張專興

被告 施品熏

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113年12月24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○○街00號房屋4樓之305室、306室騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣90,786元，及自民國113年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自民國113年11月28日起至騰空遷讓返還上開房屋4樓305室、306室之日止，按月分別給付原告新臺幣8,000元、新臺幣7,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。

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：被告自民國113年3月14日(原告民事起訴狀誤載為111年3月14日)起向原告承租原告所有門牌號碼臺南市○○區○○街00號房屋4樓之305室、306室(下稱系爭A、B屋，合稱系爭房屋)，租金分別為新臺幣(下同)8,000元、7,

000元、水電費另外計收(下稱系爭租約)。原告未收取押租金，然被告自113年5月起即未再給付租金及水電費，至同年10月止已積欠原告108,216元(詳如附表一、二所示)，原告已於113年10月16日寄發存證信函催告被告繳納，惟被告仍置之不理，因被告已積欠租金達二個月，以起訴狀終止系爭租約後請求被告返還系爭房屋及給付上開積欠之費用，另依不當得利法律關係請求被告給付自113年10月15日起相當於租金之不當得利。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付原告108,216元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自113年10月15日起至交還系爭房屋日止，按月給付原告15,000元。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告承租其所有系爭房屋，系爭A、B屋租金為每月8,000元、7,000元，水電費另計，原告就系爭房屋並未收取押租金，惟被告已積欠2個月以上之房租，原告於113年10月16日寄發存證信函催告被告繳納等情，業據原告提出臺南市○○市○○段0000○號建物登記謄本、中興橋郵局000116存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、投遞記要等件為證，並有臺南市政府財政稅務局新營分局113年12月11日南市財營字第1132614931號函檢附之房屋稅籍證明書在卷可查，且被告對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀或證據資料爭執前揭原告主張事實，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，應視同自認，綜合上開證據調查結果，堪信原告上開主張為真實。

(二)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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止

01 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455  
02 條前段分別定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有  
03 物者，得請求返還之，亦為同法第767條第1項前段所明定。  
04 查被告積欠原告2個月以上之租金，原告催告後，因被告仍  
05 未為清償而取得契約終止權，原告於113年11月1日起訴請求  
06 被告返還系爭房屋，而以起訴終止與被告間之系爭租約，因  
07 原告之起訴狀繕本於113年11月18日寄存送達被告，於000年  
08 00月00日生送達效力，系爭租約於113年11月28日終止，是  
09 系爭租約終止後，原告依民法第767條第1項前段、同法第45  
10 5條前段請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，要屬有據。

11 (三)原告雖主張被告積欠自113年5月起至113年10月止之租金、  
12 水電費108,216元，然被告於113年11月7日已給付113年5月  
13 之房租及水電費17,430元(系爭A屋10,016元、系爭B屋7,414  
14 元)，有房租收付款明細為證，關於113年5月至同年10月之  
15 租金部分，原告得求被告給付90,786元部分(計算式：108,2  
16 16元－17,430元＝90,786元)，為有理由，應予准許，逾此  
17 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

18 (四)無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利  
19 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，可  
20 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，經查：

21 1.系爭租約於113年11月28日終止，業經本院認定如前，而被  
22 告迄今仍繼續占有系爭房屋，致原告使用利益受有損害，原  
23 告自得依前開規定請求被告返還使用系爭房屋之利益。又因  
24 使用利益性質上無法返還，依民法第181條但書規定，原告  
25 得請求被告按月返還依照系爭租約原約定系爭A、B屋每月租  
26 金各8,000元、7,000元數額之不當得利。

27 2.原告雖請求被告給付自113年10月15日起相當於租金之不當  
28 得利，然系爭租約於113年11月28日始為終止，被告於此之  
29 前乃基於系爭租約占用系爭房屋，並無不當得利可言，是原  
30 告依前揭規定請求被告自系爭租約終止日113年11月28日起  
31 至返還系爭A、B屋之日止，按月分別給付其8,000元、7,000

01 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應  
02 予駁回。

03 五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
04 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
05 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類  
06 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢  
07 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付  
08 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
09 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203  
10 條分別定有明文。原告請求被告給付90,786元，係屬未定有  
11 期限之給付，則被告受原告催告而未為給付時，即負遲延責  
12 任，而原告之民事起訴狀繕本係於113年11月18日寄存送達  
13 被告，於000年00月00日生送達之效力，因此，原告請求被  
14 告給付自113年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5  
15 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

16 六、從而，原告依民法第767條第1項前段、同法第455條前段請  
17 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，依系爭租約、民法第203條  
18 請求被告給付90,786元，及自113年11月29日起至清償日  
19 止，按週年利率百分之5計算之利息，並依不當得利法律關  
20 係請求被告自113年11月28日起至返還系爭A、B屋之日止，  
21 按月分別給付8,000元、7,000元，為有理由，應予准許，逾  
22 此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又本件係屬民事訴訟  
23 法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，依  
24 同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，應依職權  
25 宣告假執行。

26 七、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量  
27 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔  
28 其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。原告雖為  
29 一部勝訴、一部敗訴，惟本院審酌原告如主文第1項、第2項  
30 之請求仍經准許，僅駁回原告逾90,786元及113年11月28日  
31 前相當於租金不當得利之請求，故認訴訟費用仍由被告負

01 擔，應較合理，爰判決如主文第4項所示。  
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
03 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論  
04 列，附此敘明。

05 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
06 事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第38  
07 9條第1項第3款，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日  
09 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭  
10 法 官 陳協奇

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日  
17 書記官 洪季杏

18 附表一(系爭A屋費用)：

編號	月份 (113年度)	租金 (新臺幣)	電費 (新臺幣)	合計 (新臺幣)
1	5	8,000元	2,016元(336度×每度6元)	10,016元
2	6	8,000元	1,692元(282度×每度6元)	9,692元
3	7	8,000元	2,412元(402度×每度6元)	10,412元
4	8	8,000元	2,682元(447度×每度6元)	10,682元 (原告僅請求10,640元，見本院113年度營司簡調字第695號卷宗第21頁)
5	9	8,000元	2,136元(356度×每度6元)	10,136元
6	10	8,000元	1,596元(266度×每度6元)	9,596元
合			計	60,492元

附表二(系爭B屋費用)：				
編號	月份 (113年度)	租金 (新臺幣)	電費 (新臺幣)	合計 (新臺幣)
1	5	7,000元	414元(69度×每度6元)	7,414元
2	6	7,000元	426元(71度×每度6元)	7,426元
3	7	7,000元	1,446元(241度×每度6元)	8,446元
4	8	7,000元	1,320元(220度×每度6元)	8,320元
5	9	7,000元	654元(109度×每度6元)	7,654元
6	10	7,000元	1,464元(244度×每度6元)	8,464元
合計				47,724元