

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第174號

上訴人 李皇龍

被上訴人 洪宗廷

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國112年5月12日本院臺南簡易庭112年度南簡字第420號第一審簡易判決提起上訴，經本院於113年1月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾伍元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人經合法通知，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，爰依被上訴人之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：

(一)上訴人於民國110年4月1日向被上訴人承租門牌號碼臺南市○區○○路000○0號房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自110年4月1日起至111年3月31日止，租金每月新臺幣(下同)8,000元(下稱系爭租賃契約)。詎上訴人承租後，自110年10月起即未依約給付租金，截至111年3月31日止，共積欠6個月租金48,000元，經扣抵押租金16,000元後，仍積欠32,000元租金。再上訴人亦未繳納水電費20,665元，合計上訴人積欠被上訴人52,665元之租金及水電費未給付。又系爭租賃契約已於111年3月31日屆期終止，上訴人至今未搬遷屋內物品及返還系爭房屋予被上訴人。是以，被上訴人依系爭租賃契約及民法第767條、第179條之規定，提起本件訴訟等語。

【原審判決被上訴人全部勝訴，經上訴人不服，提起本件上訴】

01 (二)答辯聲明：請求駁回上訴。

02 二、上訴人雖未於言詞辯論期日到場，惟具狀提起上訴以：

03 (一)緣被上訴人未交付水電費單據，致使上訴人無從推估費用並
04 繳納，且租賃期間，每逢下雨，系爭房屋漏水問題嚴重，積
05 水至腳掌邊處，多次催告被上訴人修繕，均未獲置理，造成
06 家具、家電毀損，經上訴人多次請系爭房屋仲介人居中協調
07 未果。系爭租賃契約屆期未至，上訴人即搬離系爭房屋，被
08 上訴人原審主張自屬無理由。

09 (二)並聲明：(一)原判決廢棄。(二)駁回被上訴人於原審之訴。

10 三、得心證之理由：

11 (一)本件被上訴人主張上訴人於上揭時地承租系爭房屋以及系爭
12 租賃契約已屆期終止等事實，已據其提出系爭房屋建物騰
13 本、臺南市政府財政稅務局107年房屋稅繳款書、系爭租賃
14 契約、中華郵政台南地方法院郵局810號存證信函、台灣自
15 來水公司電子帳單、台灣電力公司用電繳費證明等件為證
16 (原審卷一第21-39頁)，並為上訴人所不爭執，自堪信為真
17 實。至於上訴人抗辯系爭房屋漏水以及已完全搬離系爭房屋
18 等事實，則為被上訴人所否認。按當事人主張有利於己之事
19 實者，就其事實有舉證之責任，此民事訴訟法第277條定有
20 明文。本件上訴人抗辯系爭房屋漏水以及已經完全搬離系爭
21 房屋等事實，經本院審究卷證，上訴人對此並未提出任何證
22 據以實其說，且上訴人嗣後均未到庭為進一步陳述及舉證，
23 故其所辯，自難採信。從而，被上訴人前揭主張，堪信為真
24 實。

25 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
26 後，應返還租賃物，此民法第439條前段及第455條前段分別
27 定有明文。準此，被上訴人主張兩造簽訂系爭租賃契約為定
28 期契約，自110年4月1日起至111年3月31日止，系爭租賃契
29 約已屆滿，並約定每月5日前給付租金，此業據被上訴人提
30 出系爭租賃契約書附卷可查(見原審卷一第27頁)，自堪信為
31 真實。故此，系爭房屋租賃契約既已於111年3月31日屆期終

01 止，上訴人既未舉證已經完全搬遷及支付已欠租金、水電
02 費。是以，被上訴人依上開規定，請求上訴人遷讓交還系爭
03 房屋，並給付積欠租金32,000元及水電費20,665元，要屬有
04 據。

05 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，民法第179條前段有明文規定。又依不當得利之法則
07 請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之
08 利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而上訴人於系爭
09 租賃關係終止後，繼續占有系爭房屋，依社會通念，可能獲
10 得相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，堪以認定。則
11 被上訴人依前揭規定，請求上訴人給付自契約終止日即111
12 年4月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告相當
13 於租金之不當得利即8,000元之本息，即屬正當。

14 四、綜上所述，被上訴人本於系爭租賃契約、民法第767條及第1
15 79條之規定，請求上訴人應將系爭房屋全部遷讓交還上訴
16 人；及給付52,665元；及自111年4月1日起至返還系爭房屋
17 日止，按月給付被上訴人8,000元，並各月應給付之翌日起
18 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
19 准許。原審為上訴人敗訴之判決並無違誤。上訴意旨指摘原
20 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
23 列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
26 民事第五庭 審判長法官 羅郁棣
27 法官 柯雅惠
28 法官 田玉芬

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

