

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2085號

原告 許秋梅

訴訟代理人 黃玫中

被告 蔡允竣

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年2月20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○○路○段0000巷0弄0號9樓之7房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬捌仟零參拾貳元。

被告應自民國113年1月11日起至遷讓前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟玖佰陸拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟捌佰肆拾元，由被告負擔百分之七十四即新臺幣肆仟參佰貳拾貳元，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，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴原聲明：(一)被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○段0000巷0弄0號9樓之7房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）14,960元，並自民國112年9月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付。嗣於訴

01 訟中變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
02 (二)被告應給付原告238,192元。(三)被告應自113年1月10日起
03 至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付14,960元。(四)願供擔
04 保，請准宣告假執行。核其變更係屬擴張及減縮應受判決事
05 項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款規定並無不符
06 ，應予准許，合先敘明。

07 二、被告經合法送達，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
08 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
09 一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：訴外人黃玫中將系爭房屋出租予原告，並同意原
12 告轉租，原告遂將系爭房屋及汽車停車位出租被告，約定租
13 賃期間自110年11月10日起至113年11月9日止，系爭房屋及
14 停車位租金分別為每月12,000元、2,000元，被告每月另需
15 負擔管理費960元，水、電、瓦斯費用亦由被告負擔，並簽
16 立有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。詎被告自112年5月
17 10日起即未繳納租金，原告於112年5月15日以北投關渡郵局
18 第43號存證信函向被告催討租金，迄今被告已欠租逾兩期，
19 因後續寄送給被告之存證信函均被管委會以查無此人為由退
20 回而無法合法送達，撥打被告手機及傳送簡訊亦無法與被告
21 取得聯絡，原告乃於113年1月9日當庭為終止契約之意思表
22 示，並以該日言詞辯論筆錄之送達作為終止系爭租約意思表
23 示之通知。系爭租約終止前，被告已積欠112年5至12月共8
24 個月的租金暨管理費119,680元【計算式：14,960元×8月＝5
25 9,840元】、112年5、7月電費合計1,593元、112年8月自來
26 水費759元，扣除押租金24,000元後，尚積欠98,032元，爰
27 依租賃契約之法律關係，請求被告給付前開金額。原告為處
28 理被告違約相關事宜，長途開車來回臺北臺南，造成原告精
29 神疲勞，另依侵權行為法律關係，請求被告給付精神慰撫金
30 140,160元。又系爭租約既經終止，爰依租賃物返還請求權
31 請求被告返還系爭房屋；依不當得利之法律關係，請求被告

01 於終止契約後至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付14,960
02 元（即房屋租金12,000元、停車位租金2,000元及管理費960
03 元）等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告
04 。(二)被告應給付原告238,192元。(三)被告應自113年1月10日
05 起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付14,960元。(四)願供
06 擔保，請准宣告假執行。

07 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述
08 。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張之前揭事實，業據提出轉租同意書、房屋租賃契約
11 書、兩造FB訊息截圖、北投關渡郵局112年5月15日第43號存
12 證信函暨回執、系爭房屋台灣電力公司112年5月繳費通知單
13 暨電費未繳通知、7月繳費通知單、台灣自來水股份有限公司
14 112年8月催繳欠費通知單、債權讓與同意書等件為證（調
15 字卷第21-35頁、第43頁、新簡卷第31-35頁、本院卷第37-3
16 9頁、第61頁）。被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
17 狀作何聲明及陳述。本院調查原告所提上開證物之結果，核
18 與原告所述相符，自堪信其主張為真實。

19 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
23 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
24 又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條
25 第1項、第2項、第455條前段定有明文。查被告自112年5月1
26 0日起積欠租金未為給付，經原告以存證信函催告給付無果
27 ，原告遂請求以本院113年1月9日言詞辯論筆錄之送達作為
28 終止系爭租約意思表示之通知，而該筆錄已於113年1月9日
29 公告於法院網站，依民事訴訟法第152條之規定，自公告翌
30 日即113年1月10日起發生效力，應認原告於113年1月10日即
31 已對被告為終止租約之意思表示，故系爭租約已於113年1月

01 10日終止。從而，原告依租賃物返還請求權，請求被告遷讓
02 返還系爭房屋，應有理由。

03 (三)復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。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務
05 ，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時
06 ，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，
07 猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字
08 第1631號民事判決參照）。再按無法律上之原因而受利益，
09 致他人受損害者，應返還其利益，亦為民法第179條所明定
10 。又依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之
11 範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
12 為準。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，
13 為社會通常之觀念（最高法院72年度台上字第4012號判決、
14 61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查：

15 1.系爭租約約定系爭房屋及停車位租金分別為每月12,000元
16 、2,000元，被告每月另需負擔管理費960元，水、電、瓦
17 斯費用亦由被告負擔，原告主張被告積欠112年5至12月共
18 8個月的租金暨管理費119,680元、112年5、7月電費合計
19 1,593元、112年8月自來水費759元，共計122,032元租金
20 、管理費、水、電費未給付。又系爭租約記載押租金為2
21 個月租金即24,000元，可知被告另有押租金24,000元在原
22 告處，參諸前揭判決意旨，該押租金於租賃關係消滅後承
23 租人有欠租情形時，當然發生抵充之效力。原告所得請求
24 之積欠租金，應扣除被告於訂約時交予原告之押租金24,0
25 00元，始符合上開法律之規定。從而，原告依據租賃之法
26 律關係，請求被告給付扣除押租金後尚積欠之租金98,032
27 元，為有理由，應予准許。

28 2.本件租賃關係既已於113年1月10日消滅，被告自無權繼續
29 占用系爭房屋，其繼續占有使用系爭房屋，乃無法律上之
30 原因受有使用系爭房屋之利益，並因而造成原告無法使用
31 系爭房屋之損害，依據前開規定，原告自可請求被告給付

相當於租金之不當得利。又兩造間約定之房屋、停車位租金既為每月14,000元，且約定被告須負擔每月管理費960元，則原告主張依照系爭房屋、停車位先前租金額度加計每月管理費作為被告使用系爭房屋利益之計算標準，應屬相當。從而，原告依據不當得利之規定，請求被告應給付自113年1月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付14,960元，洵屬有據，應予准許。

(四)至原告主張其得依侵權行為法律關係，請求被告給付精神慰撫金140,160元云云；然非財產上損失須以被害人之身體、健康等或其他人格法益受有侵害且情節重大為前提，原告並未舉證說明其何種人格法益受有侵害且情節重大，其因催繳房租而付出一定勞費或受有精神痛苦，應僅屬財產權受侵害所致，難認與請求精神慰撫金之要件相合。原告據此請求被告給付精神慰撫金，洵屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依據租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；並應給付98,032元，及自113年1月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付14,960元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費5,840元，爰依兩造勝敗之比例，暨依112年12月1日公布施行之民事訴訟法第91條第3項規定，酌定本件訴訟費用額之負擔如主文第5項所示，並一併諭知被告應負擔之訴訟費用部分，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。

六、本判決原告勝訴部分，係所命給付價額未逾50萬元之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；至其敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回失所附麗，應併予駁回之。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

03 民事第四庭 法 官 張家瑛

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

08 書記官 陳雅婷