

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1352號

原告 黃暉婷
訴訟代理人 王奐淳律師
羅暉智律師
湯巧綺律師
被告 蘇潔誼

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月2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○○路00巷000號14樓之1房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣281,000元，及自民國113年9月17日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年4月17日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣23,000元，及自民國113年9月17日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用新臺幣14,860元由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣353,100元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣1,059,300元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第二項於原告以新臺幣93,667元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣281,000元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第三項已到期部分得假執行，但被告就各到期部分如分別以新臺幣23,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告起訴主張：

02 (一)兩造於民國112年6月15日簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租
03 約），約定原告自112年6月15日起至113年6月15日止，出租
04 門牌號碼臺南市○○區○○路00巷000號14樓之1房屋
05 （下稱系爭房屋）予被告，被告須於每月15日前繳付租金新
06 臺幣（下同）23,000元，被告並於租約成立時繳交2個月押
07 金46,000元。豈被告竟於112年10月給付租金時，僅給付原
08 告11,000元，尚欠12,000元未給付，甚至從112年12月起即
09 未再給付租金。原告先於113年3月25日以訊息向被告催討積
10 欠之租金，未獲置理，遂於同年4月16日再委任律師寄發存
11 證信函請求被告遷讓返還系爭房屋並給付積欠之租金，惟被
12 告於同年月17日收受後仍未為之。

13 (二)被告除積欠112年10月之租金12,000元外，並自112年12月即
14 未再給付租金，截至113年4月17日收受終止租約之存證信函
15 止，共積欠原告租金127,000元【計算式： $(23,000\text{元} \times 5) +$
16 $12,000\text{元} = 127,000\text{元}$ 】，扣除押金46,000元後，尚欠81,00
17 0元。另被告於原告終止租約後拒絕搬離系爭房屋，依系爭
18 租約第6條第2點，被告應再給付原告200,000元之違約金。
19 此外被告自系爭租約113年4月17日終止後仍持續占用系爭房
20 屋，原告除得依系爭租約及民法第767條第1項前段之規定，
21 請求被告返還系爭房屋外，並得依民法第179條之規定，請
22 求被告給付租約終止後至遷讓返還系爭房屋之日止，按每月
23 23,000元計算相當於租金之不當得利。

24 (三)並聲明：

- 25 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 26 2.被告應給付原告281,000元，及自起訴狀繕本送達翌日至清
27 償止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 28 3.被告應自113年4月17日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
29 給付原告23,000元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償止，按
30 週年利率百分之5計算之利息。
- 31 4.願供擔保，請准宣告假執行。

01 5. 訴訟費用由被告負擔。

02 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答
03 辯。

04 四、本院得心證之理由：

05 (一)原告主張之事實，業據其提出住宅租賃契約書、與被告之Li
06 ne對話紀錄截圖、新市郵局存證號碼000044號存證信函、建
07 物所有權狀、土地所有權狀（補字卷第25-38頁）等資料為
08 證，核與其陳述大致相符。而被告對於原告主張之上開事
09 實，已於相當時期受合法之通知，無正當理由未於言詞辯論
10 期日到場爭執，復未提出提出任何書狀答辯，堪信原告之主
11 張為真實。

12 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；又所有人對於
13 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所
14 有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防
15 止之，為民法第455條前段、第767條第1項分別明定。經
16 查：被告自112年12月起即未依約繳納房租，扣除前繳押金
17 後積欠租金已逾2個月，原告遂於113年4月16日委請律師寄
18 發存證信函通知被告終止系爭租約，而被告於同年月17日收
19 受（補字卷第33-35頁），足見系爭租約已經原告合法終
20 止。系爭租約既經原告合法終止，兩造租賃關係業已消滅，
21 原告依前述規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有
22 據。

23 (三)另被告除112年10月尚積欠租金12,000元未付外，自112年12
24 月起至113年4月止，又積欠5個月租金未付，扣除被告前繳
25 之押金46,000元後，尚欠原告81,000元租金未付，故原告自
26 得依系爭租約請求被告給付積欠之租金81,000元。復參系爭
27 租約第6條第2點約定：「被告於終止租約後不交還住宅，即
28 應支付違約金貳拾萬元…」，本院審酌被告積欠未繳租金迄
29 今已逾年餘，仍持續違約占用系爭房屋，致原告無法妥適管
30 理、使用系爭房屋，甚至需耗資委任律師進行訴訟追討，則
31 原告依前開約定請求被告給付200,000元之違約金，亦屬有

01 據。

02 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
04 第179條亦定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當
05 於租金之利益，為社會通常之觀念。本件被告於系爭租約終
06 止後仍持續無權占有系爭房屋，致原告迄今無法管理、使用
07 系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，堪予認定。衡酌兩
08 造系爭租約約定之租金為每月23,000元，是原告主張被告應
09 自113年4月17日系爭租約終止後起至騰空遷讓返還系爭房屋
10 日止，按月給付23,000元，為有理由。

11 五、綜上所述，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付積
12 欠之租金81,000元、違約金200,000元，及自113年4月17日
13 至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按月給付23,000元，暨自起
14 訴狀繕本送達翌日即113年9月17日（本院卷第33頁）至清償
15 日止，按週年利率百分之5計算之利息，俱屬有據，應予准
16 許。

17 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
18 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
19 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為14,860元（即第一審
20 裁判費），應由敗訴之被告負擔，爰確定如主文第四項所
21 示。

22 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，茲酌定相
23 當之擔保金額，予以准許；併依職權宣告被告預供擔保，得
24 免為假執行。

25 八、結論：本件原告之訴為有理由。爰依民事訴訟法第78條、第
26 87條第1項、第390條第2項、第392條第2項、第385條第1項
27 前段，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
29 民事第五庭 法官 曾仁勇

30 以上正本係照原本作成。

31 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上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

05 書記官 黃稜鈞