

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1513號

原告 黃淑華
送達代收人 林科均
被告 周柏翰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月23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000巷000號之5之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬伍仟玖佰壹拾貳元。

被告應自民國113年9月20日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟元。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣玖萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第三項於原告在各到期日屆至時，各以新臺幣捌仟柒佰元為被告供擔保後，得就該期給付為假執行。

事實及理由

一、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條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）被告於民國111年4月10日與原告訂立房屋租賃契約（以下簡稱系爭租約）向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路000巷000號之5之房屋（以下簡稱系爭房屋），租期自111年4月10日起至113年4月10日，約定每月租金新臺幣（下同）26,000元，水電及瓦斯費由被告自行負擔。原告於租期屆至前之000年0月間寄發北小北郵局存證號碼000166號

01 存證信函告知被告系爭租約已到期，並請求被告遷讓房
02 屋。惟被告迄今仍置之不理，爰本於租賃契約、物上請求
03 權及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，
04 及給付積欠之租金、水電及瓦斯費共計285,912元【計算
05 式：260,000元（自112年12月10日至113年9月10日，共10
06 個月之租金）+22,798元（積欠之電費）+1,746元（積
07 欠之水費）+1,368元（積欠之瓦斯費）=285,912元】，
08 暨給付自113年9月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
09 月給付相當租金之不當得利26,000元。

10 (二) 聲明：

- 11 1. 被告應將坐落臺南市○○區○○路000巷000號之5之房屋
12 全部遷讓返還原告。
- 13 2. 被告應自給付原告112年12月10日起至113年9月10日止積
14 欠之房租、水電及瓦斯費，共計285,912元。
- 15 3. 被告應給付原告自113年9月20日起至遷讓返還房屋日止，
16 按月給付租金26,000元。

17 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
18 陳述。

19 四、得心證之理由：

20 (一) 原告前開主張之事實，業據提出房屋租賃契約書（系爭租
21 約）、存證信函、水、電及瓦斯費收據為憑，核與所述情
22 節相符；而被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任
23 何書狀作何陳述；本院依上開調查證據之結果，堪信原告
24 主張為真實。

25 (二) 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
26 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租
27 金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；
28 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
29 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條
30 第1項、第439條前段、第450條第1項、第455條前段、第7
31 67條第1項前段定有明文。次按無法律上之原因而受利

01 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段
02 定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
03 利益，此乃社會通常之觀念。經查，兩造間系爭租賃契約
04 已屆期，被告自無繼續占有使用系爭房屋之合法權源。從
05 而，原告依系爭租約、物上請求權及不當得利之法律關
06 係，請求被告遷讓交還系爭房屋，及給付積欠之租金及
07 水、電、瓦斯費共285,912元，暨給付自113年9月20日起
08 至返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金26,000元之不
09 當得利，均屬有據。

10 五、綜上所述，原告依系爭租約、物上請求權及不當得利之法律
11 關係，請求【被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。被告應
12 給付原告285,912元。被告應自113年9月20日起至返還系爭
13 房屋之日止，按月給付原告26,000元】，為有理由，應予准
14 許。

15 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；而法院為終局判決時，
16 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
17 1項分別定有明文。經核本件訴訟費用為7,600元（即第一審
18 裁判費），依上開規定，應由敗訴之被告負擔，並依民事訴
19 訟法第91條第3項規定，併諭知應由被告負擔之訴訟費用自
20 本判決確定之翌日起至清償日止，依法定利率計算之遲延利
21 息。

22 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相
23 當擔保金額予以准許。

24 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
25 前段、第78條、第87條第1項、第91條第3項、第390條第2
26 項，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
28 臺灣臺南地方法院民事第二庭
29 法 官 王 獻 楠

30 上為正本係照原本作成。

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 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
05 書記官 李 雅 涵