

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1003號

原告 吳芊瑜

訴訟代理人 吳品毅

被告 郭乃菲

上列當事人請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼台南市○○區○○○街00號6樓之6之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣41,675元，及自民國113年9月21日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣17,800元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。本件原告起訴時原聲明：「(一)被告應將門牌號碼台南市○○區○○○街00號6樓之6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)44,390元，及自民國113年6月10日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告17,800元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」(本院113年度南司簡調字第612號卷【下稱調字卷】第13頁)，嗣變更上開訴之聲明第2項為：「被告應給付原

01 告41,675元，及自113年9月21日起至遷讓返還房屋之日止，  
02 按月給付原告17,800元。」（本院卷第65頁）。經核係減縮  
03 應受判決事項之聲明，於法相符，自應准許。

04 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，  
05 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由  
06 其一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 (一)被告承租原告所有系爭房屋，約定租期自113年1月10日起至  
10 114年1月9日止，每月租金17,800元，水、電、瓦斯及管理  
11 費用均由被告自行負擔，兩造並簽訂社會住宅代租代管住宅  
12 租賃契約書（下稱系爭租約）。惟系爭租約成立後，被告僅  
13 給付第1個月租金17,800元及押租金35,600元，其餘各期房  
14 租均未支付，亦未繳納管理費，經原告催告後，被告仍拒不  
15 給付，原告已於113年9月20日終止系爭租約，爰依民法第76  
16 7條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；並依租賃  
17 契約法律關係，請求被告給付積欠租金35,600元（即113年2  
18 月10日至同年5月9日共4月租金，並扣除押租金35,600元）  
19 及管理費6,075元（113年1月至5月，每月1,215元），共計4  
20 1,675元；又被告於系爭租約終止後仍占用使用系爭房屋，  
21 獲得相當租金之利益，致原告受有相當租金的損害，併依不  
22 當得利法律關係，請求被告自113年9月21日起至遷讓返還系  
23 爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利17,800元等  
24 語。

25 (二)並聲明：

26 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

27 2.被告應給付原告41,675元，及自113年9月21日起至遷讓返還  
28 上開房屋之日止，按月給付原告17,800元。

29 3.願供擔保，請准宣告假執行。

30 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  
31 述。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

03 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
04 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
05 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
06 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
07 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；  
08 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民  
09 法第440條第1項、第2項及第767第1項條前段分別定有明  
10 文。

11 2. 原告主張系爭房屋為其所有，於000年0月0日出租與被告，  
12 並簽立系爭租約，約定租賃期間自113年1月10日起至114年1  
13 月9日止，每月租金17,800元，被告應按月於每月10日給付  
14 租金，被告僅給付第1個月租金17,800元及押租金35,600  
15 元，伊已於113年5月17日寄發台南新南郵局第296號存證信  
16 函催告被告繳納，然未獲置理；嗣於113年9月13日再寄發台  
17 南新南郵局第496號存證信函與被告，表示於113年9月20日  
18 終止租賃契約關係，被告仍置之不理，迄未遷讓房屋、繳納  
19 租金及管理費等情，業據其提出系爭租約、公證書影本、臺  
20 南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書、存證信函及郵件回執  
21 為證（調字卷第17至32頁、第59至63頁、本院卷第27頁、第  
22 67頁），經核無誤，亦有系爭房屋之土地建物查詢資料在卷  
23 可參（本院卷第81至82頁），且被告受合法通知，未於言詞辯  
24 論期日到場，復未提出任何書狀作何聲明或陳述，是本院審  
25 酌卷附證據資料後，堪認原告主張之上開事實為可採。從  
26 而，被告積欠租金達2個月以上，經原告催告後仍不給付，  
27 原告於113年9月20日終止系爭租約，自屬合法，系爭租約既  
28 已終止，被告仍無權占用系爭房屋，原告依民法第767條第1  
29 項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋，於法即屬有據，應  
30 予准許。

31 (二)原告請求被告給付積欠之租金及管理費、相當於租金之不當

01 得利部分：

- 02 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
03 明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應  
04 返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，  
05 民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人  
06 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高  
07 法院61年台上字第1695號判決先例參照）。所謂相當於租金  
08 之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係  
09 因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租  
10 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當  
11 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占  
12 有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項  
13 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，不  
14 受法定租金額之限制。
- 15 2. 本件被告向原告承租系爭房屋，約定每月租金17,800元，每  
16 月管理費用1,215元由被告負擔，依系爭租約約定，自有按  
17 期給付上開租金及繳納每月管理費之義務，原告據此即得請  
18 求被告給付自113年2月10日至113年9月20日（原告主張終止  
19 租賃契約之日）期間積欠之租金合計131,127元【計算式：  
20 〔17,800元/月×7月（113年2月10日至113年9月9日，共計7  
21 個月）〕 + （17,800元/月×11/30（113年9月10日至20日，  
22 按比例計算）〕 = 131,127元，元以下4捨5入，下同】，及  
23 自113年1月10日起至9月20日期間積欠之管理費合計10,165  
24 元【被告自113年1月10日承租系爭房屋起即未繳納管理費，  
25 計算式：〔1,215元/月×8月（113年1月10日至113年9月9  
26 日，共計8個月）〕 + （1,215元/月×11/30（113年9月10日  
27 至20日，按比例計算）〕 = 10,166元】，原告主張以被告繳  
28 納之押租金35,600元抵充後，請求被告給付積欠租金35,600  
29 元及管理費6,075元，合計41,675元，未逾上開範圍，於法  
30 並無不合，自應准許。
- 31 3. 被告於原告終止系爭租約後仍占用使用系爭房屋，核無法律

01 上原因而受有相當於租金之利益，該項利益依其性質無法返  
02 還，揆諸前揭說明，原告自得以上開租金為依據，請求被告  
03 給付終止租約後占用迄至遷讓返還系爭房屋期間相當於租金  
04 之不當得利金額。是原告依不當得利法律關係請求被告自11  
05 3年9月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付17,800  
06 元，即屬有憑，亦應准許。

07 四、綜上所述，被告承租系爭房屋後未依約繳納房租，經原告催  
08 告並終止租約後，即應遷讓房屋與原告，並應給付積欠之租  
09 金及管理費、終止租賃契約後迄至遷讓返還系爭房屋期間相  
10 當於租金之不當得利。從而，原告依民法第767條第1項前  
11 段、系爭租約約定及不當得利規定，請求：(一)被告應將系爭  
12 房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付41,675元，及自113  
13 年9月21日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告17,  
14 800元，均有理由，應予准許。

15 五、本件係依民事訴訟法第436條第2項規定適用簡易訴訟程序所  
16 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依  
17 職權宣告假執行，原告聲請願供擔保請准宣告假執行，僅促  
18 使法院職權為上開之宣告，自無准駁諭知之必要，附此敘明  
19 之。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
22 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
23 法 官 羅蕙玲

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 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  
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
30 書記官 曾美滋