

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1041號

原告 陳敏樹  
被告 許永騰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月1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0號11樓之1房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣22,176元，及自民國113年3月5日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,464元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由

- 一、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、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，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第2項為：「被告應給付原告新臺幣(下同)27,568元，及自租約終止日起至遷讓返還房屋日止，按月給付6,598元。」嗣於訴訟中變更為：「被告應給付原告25,424元，及自租約終止日起至遷讓返還房屋日止，按月給付6,464元。」(見本院卷第32頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙於被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。
- 三、原告起訴主張：

01 (一)被告於民國112年5月26日向原告承租門牌號碼臺南市○區○  
02 ○路0號11樓之01房屋(下稱系爭房屋)，約定租期自112年6  
03 月1日起至113年5月31日止，租金每月6,000元、管理費每月  
04 464元(下稱系爭租賃契約)。被告自112年12月起未依約給付  
05 租金，積欠112年12月至113年2月租金及111年10月至113年2  
06 月管理費，合計25,424元。原告以起訴狀繕本送達被告，作  
07 為終止兩造間系爭租賃契約之意思表示。為此，提起本件訴  
08 訟，依租賃關係及不當得利，請求被告返還系爭房屋及給付  
09 相當於租金之不當得利等語。

10 (二)並聲明：

- 11 1. 被告應將坐落臺南市○區○○路0號11樓之01房屋騰空遷讓  
12 返還予原告。
- 13 2. 被告應給付原告25,424元，及自租約終止日起至遷讓返還房  
14 屋日止，按月給付6,464元。
- 15 3. 請依職權宣告假執行。
- 16 4. 訴訟費用由被告負擔。

17 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
18 述。

19 五、得心證之理由

20 (一)原告主張上開事實，業據其提出系爭房屋租賃契約書、存證  
21 信函、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證(見113年度南  
22 司簡調字第198號卷第15-31頁；下稱調字卷)。被告經合法  
23 通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀或證據  
24 資料以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同  
25 條第1項之規定，視同自認該事實，本院依上開調查證據之  
26 結果，堪信原告主張之事實為真實。

27 (二)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他  
28 方支付租金之契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得定  
29 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為  
30 支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總  
31 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其

01 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月  
02 時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
03 物，民法第421條第1項、第440條第1項、第2項、第455條前  
04 段分別定有明文。經查，被告未依約按月給付租金及管理  
05 費，遲延給付已逾2個月，原告起訴主張以本件起訴狀繕本  
06 送達被告為終止系爭租賃契約之意思表示，該起訴狀繕本業  
07 於113年3月5日送達被告，有本院送達證書附卷可佐(調字卷  
08 第47、49頁)，故系爭租賃契約業於113年3月5日即為終止。  
09 次查，依兩造簽立之系爭租賃契約記載，被告係於112年6月  
10 1日起承租系爭房屋，且承前所述，系爭租賃契約業於113年  
11 3月5日終止，則原告請求被告將系爭房屋遷讓交還原告，並  
12 給付系爭租賃契約終止前被告積欠之3個月租金(即112年12  
13 月至113年2月)及9次管理費(即112年6月至113年2月)合計2  
14 2,176元(計算式： $6000 \times 3 + 464 \times 9 = 22176$ )，為有理由，應  
15 予准許，原告逾此部分之請求，即屬無據。

16 (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  
17 利益，民法第179條前段有明文規定。又依不當得利之法則  
18 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受  
19 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之  
20 利益為度，非以請求人所受損害若干為準(最高法院61年台  
21 上字第1695號判例意旨參照)。經查，被告未依約繳納租金  
22 及管理費，系爭租約已於113年3月5日終止乙節，業如前  
23 述，被告於系爭租約終止後仍繼續占有使用系爭房屋，自屬  
24 無法律上之原因而受有使用系爭房屋之利益，致原告受有無  
25 法使用系爭房屋之損害，是揆諸前開規定，原告請求自113  
26 年3月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當  
27 於租金(含管理費)之不當得利6,464元(計算式： $6000 + 464$   
28  $= 6464$ )，即屬有據。

29 六、綜上所述，原告依據租賃契約及不當得利之法律關係，請求  
30 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及給付原告22,176  
31 元，並自113年3月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月

01 給付原告6,464元，均有理由，應予准許。原告逾此範圍請  
02 求，則無理由，應予駁回。

03 七、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為  
04 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依  
05 職權宣告假執行。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告有  
07 提起本件訴訟之必要，衡以原告請求經本院判決准許及駁回  
08 數額，認本件訴訟費用仍應由被告全部負擔。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

10 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

11 法 官 田幸艷

12 以上正本證明與原本無異。

13 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  
14 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  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

18 書記官 林幸萱