

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1172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9月25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○號十二樓之十一之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬壹仟肆佰伍拾肆元。

被告應自民國一百一十三年九月十日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但本判決第一項於被告以新臺幣壹拾肆萬肆仟元、第二項於被告以新臺幣壹萬壹仟肆佰伍拾肆元、第三項於被告每月以新臺幣伍仟元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告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。

二、原告主張：

(一)兩造前於民國108年4月2日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼臺南市○區○○路○號12樓之11之房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期自108年4月5日起至109年4月4日止，租金為每月新臺幣（下同）5,000元，於每月5日前繳納，管理費另計。依系爭租約第6條約定，承租人於租期屆滿時，除經出租人同意繼續出租外，應將房屋遷讓交還。雙方於系爭租約屆滿後未以書面續訂契約，視為以不定期限繼續契約。詎被告自112年12月起即未

01 再依約繳納租金，經原告於112年12月6日寄發台南西華郵局  
02 存證號碼473號存證信函（下稱系爭112年12月6日存證信  
03 函）限被告於收受送達翌日起3日內給付積欠租金，並要求  
04 被告騰空遷離系爭房屋，迄今仍未獲置理，嗣原告於000年0  
05 月間提起本件訴訟，並以本件起訴狀繕本之送達對被告為終  
06 止系爭租約之意思表示。系爭租約終止後，被告應將系爭房  
07 屋返還原告，且無再使用系爭房屋之權源，就該屋即屬無權  
08 占有，其無法律上原因受有相當於租金之利益，使原告受有  
09 相當於租金之損害，原告自得請求被告返還以系爭租約約定  
10 每月租金5,000元計算之利益。為此，依系爭租約、不當得  
11 利之法律關係提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋遷讓返還  
12 原告，給付計至起訴日（本院按：於113年2月17日繫屬本  
13 院，見調字卷第9頁）為止之欠租及管理費合計21,454元，  
14 及自系爭租約終止之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月  
15 計算相當租金之不當得利等語。

16 (二)並聲明：

17 1.如主文第1項所示。

18 2.被告應給付原告21,454元，及自系爭租約終止之日起至遷讓  
19 返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,461元【計算式：租  
20 金5,000元+管理費461元=5,461元】。

21 三、被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
22 何聲明或陳述。

23 四、得心證之理由：

24 (一)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，  
25 他方支付租金之契約；租金支付有遲延者，出租人得定相當  
26 期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支  
27 付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總  
28 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其  
29 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月  
30 時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
31 物，民法第421條第1項、第440條第1項、第2項、第455條前

01 段分別定有明文。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物  
02 之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定  
03 定期限繼續契約，民法第451條定有明文。且祇須出租人於租  
04 期屆滿後，消極的任由承租人為租賃物之使用收益，而不即  
05 進而積極的表示反對續租，即生視為不定期限繼續契約之效  
06 果；該契約之更新，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如  
07 租金及其他條件）並未隨同變更（最高法院70年度台上字第  
08 4636號、93年度台上字第2158號判決意旨參照）。再按不定  
09 期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達2個月以  
10 上時，依土地法第100條第3款之規定，出租人固得收回房  
11 屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍  
12 依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定  
13 相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得  
14 終止租賃契約（最高法院42年台上字第1186號判例意旨參  
15 照）。另按債權人依民法第254條規定為履行給付之催告，  
16 倘其所定之期限顯不相當，但自催告後經過相當期間，債務  
17 人仍不履行時，債權人僅取得契約解除權，尚須債權人另為  
18 解約之意思表示，始生解除契約之效力，並非經過相當期間  
19 後，契約即當然解除（最高法院90年度台上字第64號判決意  
20 旨參照）。第按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃  
21 債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履  
22 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充  
23 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台  
24 上字第1631號判決意旨參照）。

25 (二)原告主張兩造簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，  
26 約定租賃期間自108年4月5日起至109年4月4日止，租金為每  
27 月5,000元，租期屆滿後仍繼續繳租使用系爭房屋，惟被告  
28 自112年12月起即未再依約繳納租金，至起訴時尚欠原告租  
29 金及管理費合計21,454元【計算式：租金每月5,000元×3月  
30 +管理費每月461元×14月=21,454元】等情，業據其提出系  
31 爭租約、113年8月19日台南西華郵局存證號碼241號存證信

01 函（下稱系爭113年8月19日存證信函）暨回執影本各1份為  
02 證（見調字卷第15頁至第19頁，本院卷第25頁至第27頁）。  
03 且被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到  
04 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項準  
05 用第280條第3項再準用同條第1項之規定，視同自認。被告  
06 既於租期屆滿後繼續使用系爭房屋，原告亦有繼續收取租金  
07 （見調字卷第57頁），自難謂有反對之意思，應依民法第45  
08 1條規定默示更新，視為以不定期限繼續契約，就租賃期限  
09 外之其餘租賃條件則仍依原租約約定定之。而原告於簽立系  
10 爭租約時收取押金10,000元（見調字卷第15頁），可抵租金  
11 2個月，依土地法第100條第3款之規定，至少須4個月未繳租  
12 金，積欠租金達2個月以上始得催告【計算式：5,000元×4月  
13 -10,000元=10,000元；5,000元×2月=10,000元】。原告  
14 主張被告自112年12月起未再依約繳納租金，惟系爭112年12  
15 月6日存證信函記載被告斯時欠租2個月（見調字卷第27  
16 頁），與民法及土地法前開自有未合，催告並不合法，原告  
17 並未因此取得契約終止權，縱其於本件民事起訴狀繕本為終  
18 止租約之意思表示，亦不生合法終止之效力。嗣原告於000  
19 年0月間寄發系爭113年8月19日存證信函催告被告，本院於  
20 催告期滿再次寄送起訴狀繕本予被告，於113年8月30日寄存  
21 於被告住所之警察機關，於113年9月9日午後12時生效，有  
22 送達證書1紙附卷可憑（見本院卷第33頁），始生合法終止  
23 之效力，系爭租約依民法第440條第1項規定消滅。系爭租約  
24 經原告於113年9月9日午後12時合法終止，依民法第455條前  
25 段規定，被告自應將系爭房屋返還原告，至被告交付之押金  
26 10,000元，依前開說明，無須當事人另為意思表示，在租賃  
27 關係消滅後自其欠租當然抵充，從而，原告請求被告將系爭  
28 房屋遷讓返還原告，及請求被告給付自112年12月起至起訴  
29 日止扣除押租金後之欠租及管理費11,454元【計算式：21,4  
30 54元-10,000元=11,454元】，應屬有據。逾此部分之請  
31 求，則無足採。

01 (三)再按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
02 其利益，民法第179條前段亦有明定，而無權占有他人土  
03 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
04 院61年台上字第1695號判例意旨參照）。系爭租約於113年9  
05 月9日午後12時終止，已如前述，被告於租賃關係消滅後，  
06 即無再行占有使用之合法權源，惟被告繼續占有系爭房屋，  
07 未返還予出租人即原告，即屬無權占有。被告無權占有原告  
08 所有之系爭房屋，為無法律上原因，受有相當租金之利益，  
09 致原告受有相當租金之損害，原告自得依民法第179條前段  
10 之規定，請求被告返還原告於終止系爭租約翌日即113年9月  
11 10日起無權占有系爭房屋所受利益。查系爭租約約定之每月  
12 租金為5,000元，業如前述，應可據以計算被告繼續無權占  
13 用所得之利益及原告所受之損害，準此，原告請求被告自11  
14 3年9月10日起，至將系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付原  
15 告5,000元，應屬有據。至原告請求管理費每月461元，其性  
16 質為被告依系爭租約應負擔之費用，並非被告使用系爭房屋  
17 之對價，且管理費給付關係實則存在於區分所有權人與管理  
18 委員會間，應於原告繳交而被告未依約給付時，始可認受有  
19 債務不履行之損害，並非被告無權占有系爭房屋所受之利  
20 益，原告亦自陳並未墊付（見本院卷第38頁），尚難認有何  
21 損害，此部分請求，則難認有據。

22 五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院  
23 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自  
24 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本  
25 件原告對被告之請求一部為有理由，一部為無理由，惟本院  
26 審酌原告敗訴部分係因駁回部分租金及不當得利請求所致，  
27 請求被告將系爭房屋遷讓返還部分全部勝訴，故認訴訟費用  
28 仍應由被告負擔為適當，爰判決如主文第5項所示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
30 決結果均無影響，爰不另一一論述。

31 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項規定簡易

01 訴訟事件所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3  
02 款之規定職權宣告假執行，併依職權命被告為原告預供一定  
03 之擔保金後，各得免為假執行如主文第6項所示。

04 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依  
05 民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第  
06 389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

08 臺南簡易庭 法官 徐安傑

09 以上正本證明與原本無異。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
11 明上訴理由（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

14 書記官 顏珊珊