

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1230號

原告 吳欣娟

被告 蔡在賓

上列當事人請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月14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段000巷00弄0號4樓之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣30,403元，及自民國113年7月8日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,500元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，亦為簡易程序所適用。本件原告起訴時原聲明：「(一)被告應將門牌號碼臺南市○區○○○路0段000巷00弄0號4樓房屋(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)273,000元，及自民國113年7月8日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告6,500元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」(本院113年度南司簡調字第855號卷【下稱調字卷】第11頁)，嗣變更上開訴之聲明第2項為：「被告應給付原

01 告175,500元，及自113年7月8日起至遷讓返還房屋之日止，
02 按月給付原告6,500元。」（本院卷第61頁）。經核係屬減
03 縮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110年8月11日至11
10 1年7月31日止，每月租金6,500元，兩造並簽訂房屋租賃契
11 約書（下稱系爭租約）。惟系爭租約成立後，被告僅給付7
12 個月租金（即110年8月11日至111年3月10日），自111年3月11
13 日後即未再給付租金，迄113年6月30日止，積欠租金達27個
14 月，合計175,500元，經原告催告後，被告仍拒不給付，系
15 爭租約已於111年7月31日因租期屆滿而消滅，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，請求被告清償積欠租金175,500元；又被告
18 於系爭租約期滿後仍占用使用系爭房屋，獲得相當於租金之
19 利益，致原告受有相當於租金之損害，併依不當得利法律關
20 係，請求被告自113年7月8日起至遷讓返還系爭房屋之日
21 止，按月給付相當於租金之不當得利6,500元等語。

22 (二)並聲明：

23 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

24 2.被告應給付原告175,500元，及自113年7月8日起至遷讓返還
25 上開房屋之日止，按月給付原告6,500元。

26 3.願供擔保，請准宣告假執行。

27 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
28 述。

29 三、本院得心證之理由：

30 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

31 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有

01 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
02 450條第1項及第767第1項條前段分別定有明文。

03 2. 原告主張系爭房屋為其所有，兩造簽立系爭租約，約定租賃
04 期間自110年8月1日起至111年7月31日止，每月租金6,500
05 元，被告應按月於每月25日給付租金，被告僅給付7個月租
06 金，自110年3月11日後即未再給付任何租金與原告，系爭租
07 約已於111年7月31日因租期屆滿而消滅，伊於113年6月13日
08 寄發台南新南郵局第329號存證信函催告被告繳納積欠租金
09 及遷讓返還系爭房屋，然未獲置理，迄未遷讓房屋等情，業
10 據其提出系爭租約、臺南市政府財政稅務局113年房屋稅繳
11 款書、存證信函、系爭房屋第1類建物登記謄本、房屋收回
12 通告（調字卷第15至27頁、本院卷第49頁至53頁）為證，經
13 核無誤，且被告受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
14 提出任何書狀作何聲明或陳述，是本院審酌卷附證據資料
15 後，堪認原告主張之上開事實為可採。從而，系爭租約既已
16 於111年7月31日因租期屆滿而消滅，被告仍無權占用系爭房
17 屋，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系
18 爭房屋，於法即屬有據，應予准許。

19 (二)原告請求被告給付積欠之租金、相當於租金之不當得利部
20 分：

21 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
22 明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
23 返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，
24 民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人
25 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
26 法院61年台上字第1695號判決先例參照）。所謂相當於租金
27 之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係
28 因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租
29 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當
30 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占
31 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

01 相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，不
02 受法定租金額之限制。

03 2. 本件原告固主張被告積欠租金已達27個月，依系爭租約應給
04 付積欠租金合計175,500元等語。惟查系爭租約於111年7月3
05 1日因租期屆滿而消滅，業經認定如前，被告向原告承租系
06 爭房屋，約定每月租金6,500元，依系爭租約約定，自有於
07 租賃期間內按期給付上開租金之義務，原告據此請求被告給
08 付自111年3月11日至111年7月31日（系爭租約期滿消滅之
09 日）期間積欠之租金合計30,403元【計算式：〔6,500元/月
10 ×4月（111年3月11日至111年7月10日，共計4個月）〕＋
11 （6,500元/月×21/31（111年7月11日至31日，按比例計
12 算）〕＝30,403元，元以下4捨5入，下同】，尚屬合理，應
13 予准許。惟111年8月1日後，兩造既已無租賃契約關係，原
14 告猶主張被告應依系爭租約給付租金，於法即有未合，此部
15 分之請求，應予駁回。

16 3. 被告於系爭租約消滅後仍占有使用系爭房屋，核無法律上原
17 因而受有相當於租金之利益，該項利益依其性質無法返還，
18 揆諸前揭說明，原告自得以上開租金為依據，請求被告給付
19 租約消滅後（即111年8月1日起）占用迄至遷讓返還系爭房
20 屋期間相當於租金之不當得利金額。本件原告併依不當得利
21 法律關係請求被告自113年7月8日起至遷讓返還系爭房屋之
22 日止，按月給付6,500元，未逾上開範圍，於法並無不合，
23 自應准許。

24 四、綜上所述，被告承租系爭房屋後未依約繳納房租，系爭租約
25 因租期屆滿而消滅後，即應遷讓房屋與原告，並應給付積欠
26 之租金、租賃關係消滅後迄至遷讓返還系爭房屋期間相當於
27 租金之不當得利。從而，原告依民法第767條第1項前段、系
28 爭租約約定及不當得利法律關係，請求：(一)被告應將系爭房
29 屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告30,403元，及自11
30 3年7月8日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告6,5
31 00元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，要屬無據，

01 應予駁回。

02 五、未按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
03 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
04 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件
05 原告之請求雖一部分有理由、一部無理由，惟其遭駁回部
06 分，係因誤認兩造租賃關係消滅時點所致，且本件紛爭亦係
07 肇因於被告未按期給付租金，故本院審酌上情，認訴訟費用
08 由被告全部負擔，較為適當，並諭知如主文第4項所示。

09 六、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
10 為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
11 應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告聲請願供擔保請
12 准宣告假執行，自無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲
13 請已失所附麗，應併予駁回。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

16 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

17 法 官 羅蕙玲

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

24 書記官 曾美滋