

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1352號

原告 謝孟君
訴訟代理人 陳寶華律師
被告 王書妤
王偉翔

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月19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00巷00號5樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應分別給付原告新臺幣126,000元，及自民國113年7月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應分別自民國113年7月10日起至遷讓返還訴之聲明第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣9,000元。
- 四、第二至三項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。
- 五、訴訟費用新臺幣3,090元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 六、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告均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、原告主張：被告自民國107年起向訴外人李美月承租門牌號碼臺南市○區○○路0段00巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋），租金為每月新臺幣（下同）9,000元，於每月10日前給付，被告並分別與李美月簽訂租約（下稱系爭租約）。嗣原告向李美月購買系爭房屋，系爭契約對原告仍繼續存在，然被告自112年5月起即未依約給付租金，原告遂於113年4月16日以存證信函催告被告繳納，並以本件起訴狀繕本送達作

01 為終止系爭租約之意思表示，被告即應遷讓交付系爭房屋。
02 爰依民法第767條第1項前段規定、系爭租約及不當得利法律
03 關係，請求被告遷讓返還系爭房屋及清償所積欠之租金126,
04 000元（112年5月至6月），暨自113年7月10日起至遷讓返還
05 系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利9,00
06 0元等語。並聲明：如主文第1項至第4項所示；願供擔保，
07 請准宣告假執行。

08 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或
09 陳述。

10 四、得心證之理由：

11 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與其所述相符之房屋稅繳
12 款書、存證信函、系爭租約、通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、
13 土地及建物登記第一類謄本為證（見調解卷第13至15頁，本
14 院卷第49至57頁）。又被告對原告主張之事實，已於相當時
15 期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
16 狀為何爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用同法第280條
17 第3項準用同條第1項規定，視同自認，是堪信原告之主張為
18 真實。

19 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
20 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
21 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
22 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
23 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
24 延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2
26 項、第455條前段分別定有明文。又出租人非因承租人積欠
27 租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
28 屋。土地法第100條第3款亦有明文。是依前開規定，出租人
29 應於承租人所積欠租金扣抵押租金後達2個月時，始得於催
30 告承租人繳納而未獲清償後終止租約，並請求承租人返還租
31 賃物。

01 (三)經查，被告就112年5月至113年7月之租金，尚有135,000元
02 (計算式： $9,000 \times 14 = 126,000$)未清償，已積欠租金達2個
03 月以上，原告起訴後，本件起訴狀於113年6月25日寄存送達
04 被告，應以該日為系爭租賃契約終止日，應認系爭租約已於
05 113年7月5日合法終止，原告自得本於出租人之地位請求被
06 告遷讓返還系爭房屋；又系爭租約約定每月租金為9,000
07 元，而被告尚積欠原告112年5月至113年6月之租金共126,00
08 0元，故原告依系爭租約請求被告給付租金126,000元，自屬
09 有據。

10 (四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
12 能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書
13 分別定有明文。經查，系爭租約既於113年7月5日終止，則
14 被告自113年7月5日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原
15 因受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得請求
16 被告給付相當於租金之不當得利。是原告依不當得利之法律
17 關係，請求被告自113年7月10日起至遷讓交付系爭房屋予原
18 告之日止，按月給付9,000元，應屬有據。

19 (五)末按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
20 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
21 律有規定者為限，民法第272條定有明文。故若非基於當事
22 人明示之意思表示又無法律規定，而數債務人具有同一目
23 的，因相關之法律關係偶然競合，本於各別之發生原因，對
24 債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債
25 務人即同免其責任之債務者，則為不真正連帶債務。查本件
26 被告乃分別與李美月成立系爭租約，李美月將系爭房屋售予
27 原告後，系爭契約對原告仍繼續存在，即被告對原告所負債
28 務具有同一目的，但如其中一被告為給付時，原告所受之租
29 金損害在已給付之範圍內即獲得填補，故被告對原告所負之
30 債務，係不真正連帶債務。

31 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、系爭租約及

01 不當得利法律關係，請求如主文第1項至第4項所示，為有理
02 由，應予准許。

03 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
04 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1
05 項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為3,090元（即第一
06 審裁判費），爰確定訴訟費用由被告負擔，並依同法第91條
07 第3項規定，諭知被告應就訴訟費用加給自本判決確定之翌
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

09 七、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 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
11 職權宣告假執行，原告聲請願供擔保請准宣告假執行，僅促
12 使法院職權為上開之宣告，自無准駁諭知之必要，附此敘明
13 之。

14 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
15 第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389
16 條第1項第3款，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
18 臺南簡易庭 法 官 王偉為

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
21 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
22 審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
24 書記官 林耿慧