

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1355號

原告 扶焯基
被告 吳欣妍

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於中華民國113年11月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○路000巷0弄00號三樓第301室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣21,000元，及自民國113年8月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國113年7月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣7,000元，及自各月之翌月一日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,440元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

本判決第一、二項及第三項已到期部分，得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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：被告向原告承租門牌號碼臺南市○區○○路000巷0弄00號三樓第301室房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期七個月即自民國112年9月1日起至113年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）7,000元，押租金14,000元。詎被告自113年1月起未按期給付租金，原告屢以電話催繳，未獲被告置理，原告遂於113年3月15日寄發存證信函催告被告清償積欠租金並限期返還系爭房

01 屋，惟均遭被告拒絕收受而退回，截至113年6月30日租期屆
02 滿為止，被告積欠5個月租金共35,000元，經扣抵押租金，
03 尚欠3個月租金未付。爰依民法第455條前段規定及系爭租約
04 第14條之約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付積
05 欠租金21,000元。又被告於租約終止後至遷讓交還之日止，
06 無權占有系爭房屋，為無法律上原因受有相當於該屋租金之
07 利益，使原告受有相當於租金之損害，原告自得請求自租約
08 屆滿翌日即113年7月1日起至交還系爭房屋之日止，按每月
09 租金7,000元之不當利益等語。並聲明：如主文第1、2項所
10 示。

11 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 四、本院之判斷理由：

14 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
15 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
16 金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承
17 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1
18 項、第439條前段、第450條第1項、第455條前段分別定有明
19 文。本件原告主張被告向其承租系爭房屋，並簽訂系爭租
20 約，約定租賃期間自112年9月1日起至113年6月30日止，每
21 月租金7,000元，押租金14,000元，惟被告自113年1月起未
22 按期交付租金，經扣抵押租金14,000元後，尚欠3個月租金
23 共21,000元未付，系爭租約之租期已於113年6月30日屆滿而
24 終止，惟被告迄未搬離等情，業據其提出與所述相符之系爭
25 租約為證（調卷第27-47頁）。被告對於原告上開主張之事
26 實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，
27 亦未提出書狀作何聲明、陳述及爭執，是本院綜合上開事
28 證，依證據調查結果，堪認原告主張之事實，應為真實而可
29 採信。從而，原告依前揭規定，請求被告將系爭房屋騰空遷
30 讓返還予原告，並給付積欠租金21,000元，於法有據，應予
31 准許。

01 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
03 179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人房屋，
04 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院10
05 9年度台上字第2350號裁定意旨參照）。查系爭租約於113年
06 6月30日租期屆滿終止，租賃關係因之消滅，被告就系爭房
07 屋於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權源，被告
08 迄今仍未搬遷而繼續占用系爭房屋，業據原告陳明在卷（本
09 院卷第44頁），顯係無權占有，乃係無法律上之原因受有使
10 用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損
11 害，原告自得依民法第179條前段之規定，請求被告返還無
12 權占用系爭房屋所受利益。本院審酌系爭房屋於112年9月起
13 至113年6月止租賃期間，每月租金為7,000元，可見該金額
14 應符合該區域之租金行情，被告無權占用系爭房屋，顯然可
15 獲此相當於每月7,000元之租金利益，從而，原告依不當得
16 利法律關係，請求被告自113年7月1日起至遷讓返還系爭房
17 屋之日止，按月給付相當於租金7,000元之不當得利，亦應
18 准許。

19 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
20 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1
24 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為
25 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
26 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
27 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
28 條第1項、第203條亦分別明定。原告請求被告給付積欠租金
29 21,000元，係以支付金錢為標的，且原係屬有確定期限之
30 債，於起訴前亦已屆期，則原告併請求自起訴狀繕本送達（
31 於113年8月2日寄存送達於被告租賃系爭房屋之警察機關，

01 依民事訴訟法第138條第2項規定，於同年月12日發生送達效
02 力，送達證書見調解卷第91頁)之翌日起即113年8月13日起
03 至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核屬有
04 據，應予准許。又原告對被告之相當於租金之不當得利債權
05 ，核屬無確定期限之給付，原告併請求自各期應給付之日翌
06 日（本件原告聲明被告按月給付不當得利之日期均未特定，
07 是被告至遲得於當月末日以前給付，於當月期限屆滿即次月1
08 日起始負遲延責任）起至清償日止，按年息百分之5計算之
09 法定遲延利息，亦屬有據，應予准許。

10 五、綜上所述，被告於系爭租約屆期後，未遷出返還系爭房屋予
11 原告，則原告依系爭租約之法律關係，請求被告騰空遷讓返
12 還系爭房屋及給付積欠之租金共21,000元，及自113年8月13
13 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，併依民法第179條
14 規定，請求被告給付自113年7月1日起至返還系爭房屋之日
15 止，按月給付原告相當於租金之不當得利7,000元，及自各
16 月之翌月一日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
17 理由，應予准許。

18 六、本件訴訟費用額確定為1,440元（即第一審裁判費），依民
19 事訴訟法第78條、第87條第1項之規定，應由敗訴之被告負
20 擔，並依同法第91條第3項規定，諭知被告應自本判決確定
21 之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

22 七、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
23 為被告敗訴判決部分，依同法第389條第1項第3款規定，應
24 依職權宣告假執行。

25 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

27 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

28 法 官 張桂美

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

03 書記官 林彥丞