

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1844號

原告 黃年岑
被告 馬莊蕙

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年1月16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○○巷○○號二樓至五樓房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟零陸拾元，並自民國一一三年九月六日起至遷讓返還本判決主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬壹仟元。

訴訟費用新臺幣參仟捌佰陸拾元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，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、原告起訴主張：兩造於民國112年9月12日簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將所有門牌號碼臺南市○區○○路00巷00號2樓至5樓出租予被告，租期3年，自112年9月12日起至115年9月11日止，每月租金新臺幣(下同)21,000元。水電、瓦斯、網路等費用由被告負擔。被告僅支付5個月租金及押租金42,000元，其餘各期租金均未支付；以押租金扣除抵充113年3、4月兩個月的租金，尚欠113年5月至8月的租金共84,000元，另有積欠網路費用2,060元，共計86,060元。原告以390號存證信函向被告終止租約，被告拒收，原告已另於113年9月5日當面向被告表示終止租約。被告已無權占有系爭房

01 屋，依租約及民法第767條第1項為請求。並聲明：(一)被告應
02 將門牌號碼臺南市○區○○路00巷00號2樓至5樓房屋遷讓返
03 還予原告。(二)被告應給付原告86,060元及自113年9月6日起
04 至返還第一項房屋之日止，按月給付原告21,000元。(三)願供
05 擔保請准宣告假執行。(四)訴訟費用由被告負擔。

06 三、被告未於言詞辯論期日到庭，前曾提出書狀陳稱(第一人
07 稱)：112年9月5日至115年9月11日一次簽3年租賃契約前，
08 所謂的現況是要把前面的屋主使用的東西用壞了要修繕好才
09 是對的，到時候房東(原告)會跟我說我把他這邊的東西都用
10 壞的，竟然原告答應我的要修繕都沒有修繕，一個月房租2,
11 1000元，1樓到5樓30坪的房子透天，1樓再有給她放私人物
12 品雜物品，2樓廚房從未換過新的任何的廚具跟廁所，還有
13 電源的開關等等。前房客使用設備等廚房廚具水槽都壞掉腐
14 爛，瓦斯爐，瓦斯桶過期，2樓房間浴室馬桶會搖，房間開
15 關都壞掉，每個鋁門窗縫都會有風沙吹進房間。3到4樓半上
16 去電燈開關有些壞掉未修繕問題？租賃契約未到期，動不動
17 叫對方搬家，房租一樣繳，還叫我去租50,000元的房子，也
18 不還我2個月押金違約金，我要預約，要配合她的時間，還
19 不請專業的來維修人員維修，請她先生來維修，修了又壞
20 掉，講難聽一點，當初租她的房子的時候，就告訴她農曆七
21 月中間我不會搬進來住，只會把東西慢慢整理進來放，鑰匙
22 也是她親自交給我的，她說她會出國去大陸，去大陸之前15
23 天妳可以叫人來把東西修繕好，那我當時也是相信她，農曆
24 的8月1日搬進來看了都傻眼，前面房租錢早已給她，押金也
25 給了，上了她的賊船，因為鄰居跟我講過她做人的為人就是
26 把利益擺第一我才警覺到。112年12月7日我們鬧到消費爭
27 議，房東硬要吃定我說就是照相發連去消保官她說她也聽不
28 下去。我去請教很多律師說如果我想拿回押金兩個月跟違約
29 金可以一個月付一個月不要付。113年3月房租一直未修繕，
30 後面到後面我不付房租，我也打算不拿回我兩個月的押金跟
31 違約金，就是這延伸出來的，跟房東鬥得不愉快，9月8日反

01 咬我告我傷害，傷害罪民事兩碼事。

02 四、得心證之理由：

03 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
04 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，民
05 法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。再按承
06 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
07 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
08 約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
09 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
10 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承
11 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1、
12 2項、第455條前段分別定有明文。又無法律上之原因而受利
13 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段有
14 明文規定。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律
15 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求
16 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損
17 害若干為準。另按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，
18 得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨
19 害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項亦有
20 明文。

21 (二)查：

- 22 1.原告主張之上揭事實，業據其提出住宅租賃契約書、臺南市
23 新南郵局存證信函、系爭房屋登記謄本為證。依被告之上開
24 書狀陳述，其對於113年3月之後未再給付租金乙節並未爭
25 執，是其未給付租金已達兩個月以上租額的事實，應可認
26 定。參之被告上開陳述，本件爭點在於原告依前揭規定終止
27 租約而為訴之聲明之請求，是否有據？
- 28 2.被告具狀陳述如上，細閱其內容意旨應是針對系爭租賃物修
29 繕問題而發，而其敘及租賃物修繕問題及未給付租金之事
30 實，忖其真意，應是主張原告未善盡民法第423條規定的租
31 賃物保持義務，被告有未給付租金的正當理由。按租賃關係

01 存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租
02 人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不
03 為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還
04 其費用或於租金中扣除之。民法第430條定有明文(按兩造所
05 訂租約第8條亦有相類之約定條款；調字卷第19頁；南簡字
06 卷第59頁)。出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，
07 交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
08 出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修
09 繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。前項由出
10 租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修
11 繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之
12 租金中扣除。租賃住宅市場發展及管理條例第8條亦有明
13 文。又出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租
14 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
15 態，民法第423條雖有明文。惟租賃物發生待修繕之情形
16 時，若不為修繕整體租賃物即無從為約定之使用收益時，承
17 租人雖得為同時履行抗辯；若待修繕瑕疵不影響整體租賃物
18 約定之使用收益，承租人既得催告修繕或自行修繕而請求償
19 還或以修繕費扣抵租金，應不得主張同時履行抗辯而拒付租
20 金，此方符合租賃雙方權益的衡平。被告固主張如上，並提
21 出證據資料為參(南簡字卷第57-113頁)，然觀之其中與本件
22 爭點有所關涉者即照片(南簡字卷第73-113頁)，無法憑以判
23 斷系爭租賃物有何需要修繕之問題，更無法執之判斷原告有
24 未盡民法第423條租賃物保持義務之情事，自也無法供以斷
25 認被告之消極未給付租金有符合同時履行抗辯要件的事實。
26 基此，被告之未給付租金尚無同時履行抗辯事由足可執之為
27 理，則其遲延租金已達兩期以上總額，猶可認定，原告於11
28 3年9月5日向被告表示終止租約，應屬合法。既此，被告於1
29 13年9月6日之後繼續占有系爭租賃物即無合法權源。

30 3.承此，被告於系爭租約終止後繼續占用系爭房屋，乃無法律
31 上之原因受有使用系爭房屋之利益，並因而造成原告無法使

01 用系爭房屋之損害，依據前揭規定，原告自可請求被告返還
02 相當於租金之不當得利。又依系爭租約之約定，租金每月為
03 21,000元，有系爭租賃契約書附卷可佐，是被告占有使用系
04 爭房屋所受之利益應以每月21,000元為度。從而，原告依租
05 約、所有物返還請求權、不當得利之法律關係，請求如訴之
06 聲明，核屬有據。

07 (三)綜上，原告依系爭租約、所有物返還請求權、不當得利之法
08 律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，及給付原
09 告86,060元，並自113年9月6日起至遷讓返還系爭房屋之日
10 止，按月給付原告21,000元，均有理由，應予准許。

11 五、本件依民事訴訟法第87條第1項、第78條之規定，確定訴訟
12 費用額為3,860元（即第一審裁判費），由敗訴之被告負
13 擔，被告並應依同法第91條第3項加給利息。本判決係就民
14 事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為被告敗訴之判
15 決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執
16 行。原告聲請供擔保宣告假執行，即無必要。

17 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
18 項、第385條第1項前段、第78條、第91條第3項、第389條第
19 1項第3款，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
21 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
22 法 官 盧 亨 龍

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000
25 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
27 書記官 彭蜀方