

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1881號

原告 黃友登  
訴訟代理人 甘連興律師  
陳樹村律師

被告 紀樹人

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺南市○區○○段00○號建物即門牌號碼臺南市○區○○路0000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣435,000元及自民國113年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年11月2日起至被告騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣14,000元。

訴訟費用新臺幣4,740元由被告負擔，並自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。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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：臺南市○區○○段00○號建物即門牌號碼臺南市○區○○路0000號房屋（下稱系爭房屋）原為原告配偶張汝舟所有，被告前向張汝舟承租系爭房屋，約定租期自民國106年1月15日至109年1月14日，每月租金新臺幣（下同）14,000元，押租金26,000元，租期屆至後，被告仍繼續繳納租金並經原告收受，前開租賃契約關係變更為不定期租賃（下稱系爭租約）。張汝舟於112年7月15日死亡，由原告繼承系爭房屋之全部權利，已於112年11月間通知被告由原告繼承取得系爭房屋之權利，被告應將112年8至11月及其後之租金匯

01 至原告臺灣銀行前鎮分行帳戶，然未獲置理。被告至113年6  
02 月止積欠租金之總額顯逾2個月，原告遂於113年7月1日以高  
03 雄地方法院郵局存證號碼第973號存證信函，催告被告於函  
04 到後7日內給付積欠租金，逾期即終止系爭租約；惟被告迄  
05 今未給付，故原告以起訴狀繕本送達對被告為終止系爭租約  
06 之意思表示。被告至113年8月14日止，積欠租金扣抵押租金  
07 後尚積欠435,000元，被告應給付原告435,000元，系爭租約  
08 終止後，被告無權占有系爭房屋，應騰空遷讓返還系爭房屋  
09 並給付相當於租金之不當得利。依民法第455條前段、第767  
10 條第1項、第179條規定，提起本訴。並聲明：如主文第1、2  
11 項所示。

12 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
13 何聲明或陳述。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
16 他方支付租金之契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得  
17 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不  
18 為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之  
19 總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；  
20 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月  
21 時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
22 物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
23 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第421條第1  
24 項、第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前  
25 段、中段分別定有明文。經查：

26 1.原告主張之上開事實，業據提出與所述相符之房屋租賃契約  
27 書、建物登記謄本、112年11月15日通知信、高雄地方法院  
28 郵局存證號碼第973號存證信函暨郵件查詢結果、張汝舟之  
29 元大銀行高雄分行帳戶存摺內頁為證（補字卷第23-36頁、  
30 本院卷第29-44頁），被告經合法通知，未於言詞辯論期日  
31 到場，復未提出書狀為任何聲明或陳述，本院綜合上開事

01 證，堪信原告上開主張為真。

02 2.又原告以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示（補字  
03 卷第15頁），起訴狀繕本已於113年10月22日寄存送達被告  
04 戶籍地，依民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起經  
05 10日即113年11月1日發生送達效力，有本院送達證書在卷可  
06 憑（調字卷第15頁）。準此，系爭租約已於113年11月1日合  
07 法終止，被告即無占有系爭房屋之合法權源，屬無權占有，  
08 被告迄113年8月14日止，所欠租金扣抵押租金26,000元後尚  
09 積欠租金435,000元，故原告依民法第455條前段、第767條  
10 第1項中段、前段、系爭租約約定，請求被告將系爭房屋騰  
11 空遷讓返還原告，並給付積欠租金435,000元及自起訴狀繕  
12 本送達翌日即113年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計  
13 算之利息，於法有據。

14 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
15 益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人房屋，可能  
16 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年  
17 度台上字第2350號裁定意旨參照）。經查：被告於系爭租約  
18 終止後，無權占有系爭房屋，已如前述，則被告無法律上之  
19 原因受有使用系爭房屋之不當得利。系爭租約約定每月租金  
20 14,000元，已如前述，審酌租金約定之數額為兩造於自由意  
21 識所為之決定，又系爭房屋為鋼筋混凝土造建物，故原告主  
22 張被告占有系爭房屋每月受有14,000元相當於租金之不當得  
23 利，尚屬可採。從而，原告依民法第179條規定，請求被告  
24 自起訴狀繕本送達翌日即113年11月2日起至騰空遷讓返還系  
25 爭房屋之日止，按月給付14,000元，洵屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項中段、  
27 前段、第179條、系爭租約約定，請求被告騰空遷讓返還系  
28 爭房屋；給付435,000元及自起訴狀繕本送達翌日即113年11  
29 月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴  
30 狀繕本送達翌日即113年11月2日起至被告騰空遷讓返還系爭  
31 房屋之日止，按月給付原告14,000元，為有理由，應予准

01 許。

02 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易程序所  
03 為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依  
04 職權宣告假執行。

05 七、本件訴訟費用額確定為4,740元（即裁判費4,740元），依民  
06 事訴訟法第78條、第91條第3項，由被告負擔。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

08 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

09 法 官 楊亞臻

10 以上正本證明與原本無異。

11 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  
12 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  
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

15 書記官 陳雅婷