

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第751號

原告 邱信召

訴訟代理人 邱偉翔

被告 梁琇鵬

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○路000號4樓之7房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣13,620元，及自民國113年3月14日起至遷讓交還第1項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,500元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，及自本判決確定日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。

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：訴外人邱偉翔於民國112年2月12日與被告訂立房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），由被告向邱偉翔承租伊所有門牌號碼臺南市○區○○路000號4樓之7房屋（下稱系爭房屋），租金為每月新臺幣（下同）6,500元，每月12日給付，租期1年，到期得續租，水電費由被告自行。詎被告迄112年9月份起遲付租金，扣除押租金13,000元後，積欠租金6,500元，伊前已以存證信函為終止系爭租賃契約，並要求返還系爭房屋之意思表示，惟被告仍未將系爭房屋遷讓交還伊。被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致伊受有每月租金6,500元之損害，另邱偉翔依系爭租賃契約

約定，於本件擬狀日即112年11月17日，對被告有6,500元租金請求權及代墊水電費7,120元之不當得利返還請求權均已讓與伊，為此依所有物返還請求權及不當得利法律關係為請求。並聲明：(一)被告將系爭房屋遷讓交還原告；(二)被告應給付原告13,620元，及自112年11月17日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由

(一)所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條所規定；以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。經查：

- 1.原告為系爭房屋之所有權人，原以系爭租賃契約由邱偉翔出租予被告，被告自112年9月起即未付租金等情，被告經合法通知未到庭表示爭執，應認為真實。
- 2.原告主張系爭租賃契約於112年11月17日即合法終止，惟依原告主張被告係自112年9月起始未繳租金，至同年11月止，有3個月租金共計19,500元未繳，扣除押租金13,000元，則僅有1個月租金未繳，與民法第440條第2項規定，需積欠達二個月租額，得定期催告支付，不支付始得終止契約之規定不符，尚難認合法終止租約。惟原告起訴後，本件起訴狀於113年3月14日送達被告，應以該日為系爭租賃契約終止日。是系爭租賃契約經合法終止，原告要求返還系爭房屋，被告尚未搬遷等事實，亦為被告未表示爭執，且被告迄未提出占有系爭房屋之正當權源，從而，原告請求被告遷讓返還系爭

01 房屋，自屬有據。

02 (二)租金每月6,500元，每月12日為租金交付日，此觀系爭租賃
03 契約第3條、第4條約定自明。查被告承租系爭房屋，依約自
04 應於每月12日給付當月之租金。而原告主張被告未給付租
05 金，除以存證信函催告外，再以本件起訴狀請求，被告仍未
06 提出已給付之證據，自應認原告主張為真；另系爭租賃契約
07 已於113年3月14日合法終止等情，亦如前述。則在終止前被
08 告積欠7個月又2日之租金，共計45,933元，扣除押租金13,0
09 00元為32,933元，是原告請求由出租人邱偉翔讓與之被告積
10 欠之1個月租金6,500元，及原應由被告負擔之水電費7,120
11 元，共計13,620元，為有理由。

12 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
14 179條定有明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害
15 者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占
16 有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之
17 觀念。查系爭租賃契約於113年3月14日已終止，則被告於系
18 爭租賃契約終止後，即無占有使用系爭房屋之正當權源，應
19 屬無權占有系爭房屋，依前揭說明，被告自受有相當於租金
20 之利益，並致原告受有損害。原告主張依民法第179條規
21 定，請求被告自113年3月14日起至遷讓交付系爭房屋之日
22 止，按月給付相當於租金之利益，即屬正當，逾此部分並無
23 理由。次查，系爭房屋被告原承租以居住使用，原告主張按
24 原租金即每月6,500元計算被告占有系爭房屋所能獲得相當
25 於租金之利益，尚稱允洽。從而，原告主張依民法第179條
26 前段規定，請求被告自113年3月14日起至遷讓返還系爭房屋
27 之日止，按月給付原告相當於租金之利益6,500元，亦屬有
28 據，逾此部分（即系爭租賃契約尚未支付之4個月租金26,00
29 0元，為出租人邱偉翔之權利，未轉讓予原告之部分），則
30 屬無據。

31 五、綜上，原告依所有物返還請求權、債權讓與契約、系爭租賃

01 契約及不當得利之法律關係，請求如主文第1、2項所示，為
02 有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

03 六、本判決乃法院就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序
04 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，
05 自應依職權宣告假執行。

06 七、依民事訴訟法第78條、第87條第1項、第91條第3項、第436
07 條第2項等規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，應由敗訴
08 之被告負擔前揭訴訟費用額，及自本判決確定日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息。

10 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
11 如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
13 臺南簡易庭 法 官 施介元

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
17 審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
19 書記官 曾怡嘉