

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第918號

原告 陳敏樹

被告 許永騰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月17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0號11樓之5房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬捌仟肆佰貳拾柒元，及自民國113年9月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟玖佰陸拾參元。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起，加給按週年利率百分之5計算之利息。

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條所列各款情事，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110年5月1日簽訂租賃契約書（以下簡稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼臺南市○區○○路0號11樓之5房屋（以下簡稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自110年5月1日起至111年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）5,000元，水、電及管理費均由被告自行負擔，租期屆滿後，未重新簽立租賃契約，約定每月租金調為5,500元；詎被告自112年11月起即未給付租金，原告遂於112年11月13日、112年12月7日以存證信函終止兩造間之租賃關係，並催告被告於收受函後7日內繳清欠繳租金及返還系爭房屋，惟被告迄今仍置之不理。爰本於租賃契約、物上請求權及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋及清償所積欠之租金45,000元【112年11月至113年8月共10個月租金計55,000元（計算式：5,500元×10個月=55,000元）】。

01 00元)，扣除押租金10,000元後，尚欠租金45,000元】，以
02 及111年3月至113年8月管理費13,427元（計算式：463元×29
03 個月=13,427元），暨自113年9月1日起至遷讓返還系爭房
04 屋日止，按月給付原告5,963元（計算式：租金5,500元+管
05 理費463元=5,963元）。並聲明求為判決如主文所示。

06 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
07 陳述。

08 四、得心證之理由：

09 （一）原告前開主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭租約
10 及存證信函為憑；而被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦
11 未提出任何書狀作何陳述；本院依上開調查證據之結果，
12 堪信原告主張為真實。

13 （二）從而，原告本於租賃契約及物上請求權之法律關係，於與
14 被告之租賃契約終止後，請求被告應將系爭房屋遷讓交還
15 原告，並請求被告給付積欠之租金45,000元及管理費13,4
16 27元，共計58,427元，均為有理由，應予准許。

17 （三）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，民法第179條前段有明文規定。又依不當得利之法
19 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他
20 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
21 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占
22 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
23 念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。查本件被
24 告於系爭租約終止後，繼續占有系爭房屋，自屬無權占
25 有，揆諸前揭說明，其獲有相當於租金之不當得利，致原
26 告受有損害，應堪認定。是以，原告自得以本件兩造原租
27 賃契約約定之租金數額即每月5,963元（租金5,500元+管
28 理費463元）為依據，請求被告給付

29 自113年9月1日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不
30 當得利。

31 五、綜上所述，原告本於租賃契約、物上請求權及不當得利之法
32 律關係，請求(1)被告應將門牌號碼臺南市○區○○路0號11

01 樓之5房屋（即系爭房屋）騰空返還予原告；(2)被告應給付
02 原告58,427元，及自113年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之
03 日止，按月給付原告5,963元，均為有理由，應予准許。

04 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
05 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
06 項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為1,770元（即第一
07 審裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定被
08 告應負擔之訴訟費用如主文第3項所示，並依民事訴訟法第9
09 1條第3項規定，併諭知應由被告負擔之訴訟費用自本判決確
10 定之翌日起至清償日止，依法定利率計算之遲延利息。

11 七、本件係就民事訴訟法第427條規定之簡易訴訟事件所為被告
12 敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款
13 規定，應依職權宣告假執行。

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

17 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
18 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
19 法 官 王 獻 楠

20 上為正本係照原本作成。

21 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
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
26 書記官 李 雅 涵