

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第1785號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 陳寶安

張景婷

高美琳

被告 張志鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○路00號4樓之13房屋遷讓返還予原告，並應自臺南市○○區○○○路00號「台糖沙崙智慧綠能循環住宅園區」之停車場遷出。
- 二、被告應將戶籍自門牌號碼臺南市○○區○○○路00號4樓之13房屋遷出。
- 三、被告應給付原告新臺幣57,451元，及其中新臺幣51,857元自民國114年9月12日起至清償日止、其中新臺幣5,594元自民國114年12月27日起至清償日止，均按週年利率5%給付利息。
- 四、被告應自民國114年8月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按日給付原告新臺幣885元。
- 五、訴訟費用新臺幣5,400元由被告負擔，並應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。
- 六、本判決得假執行。但被告如以新臺幣390,871元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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

01 一造辯論而為判決。

02 二、原告主張：門牌號碼臺南市○○區○○○路00號4樓之13房
03 屋（即臺南市○○區○○段000○號建物，下稱系爭房屋）
04 為原告所有。兩造於民國113年3月12日簽訂住宅租賃契約書
05 （下稱系爭租約），約定被告向原告承租系爭房屋及臺南市
06 ○○○區○○○路00號「台糖沙崙智慧綠能循環住宅園區」之
07 停車場（下稱系爭停車場）機車停車位1個，租期為113年4
08 月1日至115年3月31日；被告應於每月15日前給付租金新臺
09 幣（下同）13,275元（房屋租金13,125元+機車停車位租金
10 150元），又因系爭租約另有租賃期間房屋租金打8折之約
11 定，故被告實際應支付月租金為10,650元（房屋租金13,125
12 元 \times 0.8+150元）；水電費應由承租人即被告負擔，按台水
13 （電）繳費單據收取。嗣被告依系爭租約第13條第1項約
14 定，通知原告將於114年5月31日提前終止系爭租約，兩造間
15 之系爭租約業於114年5月31日終止；惟被告迄今仍占有、使
16 用系爭房屋及機車停車位。故原告自得依民法第455條、767
17 條規定及系爭租約第14條第1項約定，請求被告應將系爭房
18 屋遷讓返還予原告，並自系爭停車場遷出，暨將戶籍自系爭
19 房屋遷出。又被告迄今尚積欠原告114年4月、5月共2個月租
20 金21,300元（10,650元 \times 2）及自113年12月12日至114年10月
21 13日之電費9,651元、自113年12月17日至114年10月17日之
22 水費964元、114年6月、7月違約金及相當租金之不當得利5
23 3,100元【（違約金13,275元+不當得利13,275元） \times 2
24 月】，合計85,015元，扣除押租金25,000元及被告已給付金
25 額2,564元後，被告尚應給付原告57,451元。另依系爭租約
26 第14條第3項約定及民法第179條規定，被告應自114年8月1
27 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告違約金及相
28 當租金之不當得利885元【（違約金13,275元+不當得利13,
29 275元） \div 30日】。為此，爰依民法第179條、第455條、第76
30 7條規定及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲
31 明：如主文第1至4項所示。

01 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
02 狀為聲明或陳述。

03 四、得心證之理由

04 (一)經查，原告主張之上開事實，業據其提出建物所有權狀、系
05 爭租約及附件、終止契約（退房）申請書、台水（電）繳費
06 單據等件為證（調字卷第17-51頁、本院卷第33-39頁）；並
07 有系爭房屋建物登記資料在卷可稽（本院卷第17頁）；又被
08 告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀
09 為聲明或陳述，視同自認。本院綜合上開證據調查之結果，
10 堪認原告之主張為真實。

11 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
12 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有
13 權者，得請求除去之。民法第455條前段、第767條第1項前
14 段、中段分別定有明文。另系爭租約第14條第1項約定，租
15 賃關係消滅時，出租人即應結算租金及第5條約定之相關費
16 用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承
17 租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。則系
18 爭租約既已於114年5月31日終止，被告自無權繼續占用系爭
19 房屋及機車停車位，然被告仍占用至今，迄未返還，亦未遷
20 出戶籍。原告自得依民法第455條前段、第767條第1項前
21 段、中段規定及系爭租約第14條第1項約定，請求被告應將
22 系爭房屋遷讓返還予原告，並自系爭停車場遷出，暨將戶籍
23 自系爭房屋遷出，爰判決如主文第1、2項所示。

24 (三)按系爭租約第3條、第5條分別約定「租金每月13,275元」、
25 「租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：水費、電費，
26 由承租人負擔，按台水、台電繳費單據收取」，又附件2另
27 約定租賃期間房屋租金打8折之約定，即被告於租賃期間實
28 際應支付租金為10,650元（房屋租金13,125元 \times 0.8+停車位
29 租金150元）。另系爭租約第14條第3項約定「承租人未依第1
30 項約定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續
31 契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金

01 額及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金
02 折算）至返還為止」；按無法律上之原因而受有利益，致他
03 人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後
04 已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利
05 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，
06 致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
07 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有
08 他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
09 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之
10 範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294
11 號判決意旨參照）。

12 (四)查兩造之租賃契約已於114年5月31日終止，然被告未依約遷
13 讓返還系爭房屋及機車停車位，迄今仍無權占用系爭房屋及
14 機車停車位，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法
15 使用收益系爭房屋及機車停車位之損害，原告自得依民法第
16 179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利及依系爭租
17 約第14條第3項約定請求被告給付違約金。又原告主張以系
18 爭租約原約定（未打折）之月租金13,275元為計算標準，亦
19 屬妥適，故原告請求被告給付114年6月、7月違約金及相當
20 租金之不當得利共計53,100元【（違約金13,275元＋不當得
21 利13,275元）×2月】；暨請求被告應自114年8月1日起至遷
22 讓返還第1項房屋之日止，按日給付原告885元之違約金及相
23 當租金之不當得利【（違約金13,275元＋不當得利13,275
24 元）÷30日】，尚屬合理，自應准許。又被告迄今尚積欠原
25 告114年4月、5月共2個月租金21,300元（10,650元×2）及自
26 113年12月12日至114年10月13日之電費9,651元、自113年12
27 月17日至114年10月17日之水費964元，加計前開114年6月、
28 7月違約金及相當租金之不當得利53,100元，合計為85,015
29 元（21,300元＋9,651元＋964元＋53,100元），扣除押租金
30 25,000元及被告已給付金額2,564元後，被告尚應給付原告5
31 7,451元（85,015元－25,000元－2,564元）。從而，原告依

01 民法第179條規定及系爭租約第3條、第5條、第14條第3項約
02 定，請求被告給付57,451元及其中51,857元自起訴狀繕本送
03 達翌日即114年9月12日（調字卷第79頁）起至清償日止、其
04 中5,594元自民事追加狀繕本送達翌日即114年12月27日（本
05 院卷49頁）起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息；
06 暨自114年8月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按日給付
07 885元，均屬有據，自應准許，爰判決如主文第3、4項所
08 示。

09 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
10 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；併依職權宣
11 告被告如預供擔保，得免為假執行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項，
13 並依職權確定訴訟費用額為5,400元（即第一審裁判費），
14 及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息，應由被告負擔。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
17 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
18 法 官 陳永佳

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
25 書記官 陳玉芬