

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第65號

原告 葉昭蘭

訴訟代理人 陳怡璇

被告 林依靜

指定送達地址：臺南市○○區○○里00
○○號3樓A7303

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年4月11日言詞辯
論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路000巷000號編號A6房
屋全部騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣8,071元，及自民國113年12月16日起
至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國113年10月1日起至遷讓返還第一項房屋之日
止，按月給付原告新臺幣7,500元。
- 四、訴訟費用新臺幣3,090元及自本判決確定翌日起至清償日
止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。

理 由

壹、程序部分：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又不變
更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
訴之變更或追加，同法第256條亦定有明文。查本件原告起
訴時，訴之聲明係：「一、被告應將門牌號碼房屋騰空遷讓
返還春水建設有限公司。二、被告應付原告新臺幣（下同）
8,071元，並自民國113年10月1日起至遷讓房屋之日止，按
月給付原告7,500元。三、原告願供擔保，請准予宣告假執
行。」，嗣原告除經本院裁定命就欲遷讓之房屋應特定後補

正聲明，另迭次為聲明變更，最後於114年4月11日言詞辯論時又變更其聲明為：「一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路000巷000號編號A6房屋(下稱系爭房屋)全部騰空遷讓返還予原告。二、被告應給付原告8,071元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告應自113年10月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告7,500元。四、原告願供擔保請准宣告假執行。」。原告於起訴後就聲明第1項欲遷讓之房屋予以特定，係補充或更正事實上之陳述，並非訴之變更或追加；又原告所為其餘訴之變更，其請求之基礎事實同一，亦無礙於被告之防禦及訴訟之終結；經核均合於前揭規定，應予准許。

二、被告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。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：系爭房屋為春水建設有限公司(下稱春水公司)所有，原告為春水公司法定代理人，經春水公司同意將系爭房屋交由原告出租，原告則於112年9月6日先與被告簽立房屋租賃契約書(下稱原租約)，約定由被告承租系爭房屋，租賃期間自112年9月11日起至113年9月10日止，共計1年，租金約定每月7,000元，押金則收取14,000元。後兩造又於112年10月11日另訂新約(下稱系爭租約)變更原租約內容，租賃期間改為自112年10月1日起至113年9月30日止，共計1年，租金改為約定每月繳納7,500元，押金則收取15,000元，另約定租賃期間由被告負擔水、電費，水費以每度13元計，2個月結算1次費用。然被告至113年9月30日租期屆滿時僅繳納9個月租金，尚積欠原告113年7、8、9月之租金共2,500元未付，以及欠繳113年4月27日至113年10月31日水費104元、113年7月2日至113年11月3日電費467元(水、電費已由原告代墊繳清)，共計23,071元，扣除押金15,000元後，尚欠8,071元；又被告於系爭租約屆滿後仍繼續無權占用原

告所有之系爭房屋，受有相當於租金之不當利益，故被告應於113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日前，按月給付相當於租金之不當得利即每月7,500元。原告迭向被告催繳上開金額並請求返還系爭房屋均未獲置理，爰依民法第455條前段、系爭租約第5條、系爭租約第4條、第7條及不當得利等規定提起本訴，聲明：如主文第1至3項所示，併聲明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之上開事實，業據其提出原租約及系爭租約影本、臺南育平郵局268、303號存證信函、門牌號碼臺南市○○區○○路000巷000號房屋113年全期房屋稅繳納證明書、建物登記第一類謄本、春水公司之有限公司變更登記表、113年4月27日至同年10月31日水錶度數照片、113年9、11月電費繳費通知單等件為證（見南司簡調卷第13至14、15至16、21至23、29至31、37頁；南簡卷第23、25至27、65至71、73至75頁），並經本院依職權調取門牌號碼臺南市○○區○○路000巷000號房屋稅籍證明書（見南司簡調卷第55至57頁），核屬相符；被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，則本院依上開調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

(二)原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告為有理由：

按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1項、第455條前段分別定有明文。又按系爭租約第5條約定，如契約期滿，被告應騰空恢復原狀返還空屋（見南司簡調卷第13頁）。經查，系爭房屋為春水公司所有，原告雖非系爭房屋所有權人，但其本於春水公司法定代理人之地位，已獲春水公司之同意而將系爭房屋出租予被告，而系爭租約之租期已於113年9月30日屆滿，則原告本於

01 系爭租約之出租人之地位，依民法第455條前段規定及系爭
02 租約第5條約定，請求被告將系爭房屋遷讓交還原告，即屬
03 有據，應予准許。

04 (三)原告請求被告給付積欠之租金及水、電費8,071元為有理
05 由：

06 次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
07 有明文。又系爭租約第4、5條約定，系爭房屋之租金為每月
08 7,500元，押金為15,000元（見南司簡調字卷第13頁），查
09 被告未依約給付113年7月至9月租金，共積欠原告租金為22,
10 500元（計算式： $7,500 \times 3 = 22,500$ 元），而系爭房屋113年4月2
11 7日水錶照片顯示為914度，113年10月31日水錶照片顯示為9
12 22度（見南簡卷第67、71頁），依系爭租約第7條約定水費每
13 度以13元計，共104元【計算式： $13 \times (922 - 914) = 104$ 】；另
14 依113年9月、113年11月電費繳費通知單分別為253元及214
15 元（見南簡卷第73、75頁），電費合計為467元（計算式： $253 +$
16 $214 = 467$ ）。是以，被告共積欠原告7至9月租金及水、電費共
17 為23,071元（計算式： $22,500 + 104 + 467 = 23,071$ ），
18 於扣除押金15,000元後，仍積欠租金及電費8,071元【計算
19 式： $23,071 - 15,000 = 8,071$ 】，是原告請求被告給付積欠之
20 租金及水、電費共8,071元，及自起訴狀繕本送達翌日（113
21 年12月5日寄存送達，送達證書見南司簡調卷第61頁）即113
22 年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
23 息，為有理由，亦應予准許。

24 (四)原告請求被告自113年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
25 前，按月給付相當於租金之不當得利每月7,500元為有理
26 由：

27 末按無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之
28 利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之
29 觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返
30 還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決先
31 例意旨參照）。查兩造就系爭房屋之租賃關係既因系爭租約

01 之租期屆滿而消滅，已如前述，則被告於租約消滅後仍繼續
02 占有系爭房屋，即屬無法律上之原因而受有相當於租金之利
03 益，而系爭房屋為春水公司所有，原告雖非系爭房屋所有權
04 人，但其本於春水公司法定代理人之地位，已獲春水公司之
05 同意而將系爭房屋出租予被告，則原告對系爭房屋有事實上
06 之管領力，得為使用、收益，具有將系爭房屋出租獲得租金
07 之法律上地位，故被告之行為已致原告無法獲取租金而受
08 損，揆諸上開說明，原告自得請求被告返還自租期屆滿之翌
09 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按照雙方原約定之租金數
10 額所受之不當得利。從而，原告主張被告應自113年10月1日
11 起至遷讓返還房屋之日止，按月給付7,500元，亦屬有據。

12 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、系爭租約第5條、系爭
13 租約第4條、第7條及不當得利之法律關係，請求如主文第1
14 至3項之聲明，均為有理由，應予准許。

15 五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易程序
16 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，
17 應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請准宣告
18 假執行，然此僅為促請法院注意之性質，爰不另為准駁之諭
19 知。

20 六、本件訴訟費用為第一審裁判費3,090元，而原告之請求為有
21 理由，確定訴訟費用應由敗訴之被告負擔，並依民事訴訟法
22 第91條第3項諭知應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率
23 計算之利息，應由被告負擔。

24 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
25 第2項、第385條第1項前段、第389條第1項第3款、第78條、
26 第91條第3項，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
28 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
29 法 官 蔡岳洲

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

03 書記官 陳惠萍