

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第102號

原告 楊吉源
訴訟代理人 楊森斐
被告 張玉（原名張玉懽）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月18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○○街00巷00○0號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬伍仟元，並自民國一一三年十月十日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾玖萬貳仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國111年8月29日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00○0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年9月10日起至112年9月15日止，租金為每月新臺幣（下同）15,000元，應於每月10日前繳交，押租保證金為30,000元，水電費用由被告自行負擔。上開租賃期限屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，惟被告僅交付至112年9月10日前之租金，自112年9月10日之後即未依約繳交租金，迄至113年10月10日止，已積欠13個月租金共計195,000元，扣除押租金30,000元後，尚積欠165,000元，原告於113年10月15

01 日寄發存證信函催告被告應於14日內給付租金，被告仍未給
02 付，原告遂於113年10月30日寄發存證信函通知被告終止租
03 約。系爭租約終止後，被告應返還系爭房屋，原告自得請求
04 被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付積欠之租金；又系
05 爭租約終止後，被告繼續占有使用系爭房屋，每月可獲得相
06 當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得
07 請求被告自113年10月10日起至被告遷讓返還系爭房屋之日
08 止，按月給付相當於租金之不當得利15,000元。為此，爰依
09 法提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告應將系爭房屋騰空
10 遷讓返還原告。2、被告應給付165,000元，並自113年10月
11 10日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告15,000
12 元。3、願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：伊確實有向原告承租系爭房屋，伊至少超過1年
14 沒繳房租了，現在也沒有錢繳房租，有在找房子，但還沒找
15 到等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴及其假執行之聲
16 請駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
17 行。

18 三、本院得心證之理由：

19 (一)原告主張：兩造於111年8月29日簽訂系爭租約，約定由被
20 告向原告承租系爭房屋，租賃期間自111年9月10日起至11
21 2年9月15日止，租金為每月15,000元，押租保證金為30,0
22 00元，上開租賃期限屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，
23 惟未依約給付租金，至113年10月10日止已積欠13個月租
24 金共計195,000元，扣除押租金30,000元後，尚積欠165,0
25 00元，原告於113年10月15日寄發存證信函催告被告應於1
26 4日內給付租金，被告仍未給付，原告於113年10月30日寄
27 發存證信函通知被告終止租約，被告迄今仍未返還系爭房
28 屋乙情，業據其提出系爭租約、台南海佃郵局113年10月1
29 5日第162號存證信函、台南海佃郵局113年10月30日第171
30 號存證信函各1份為證（見本院113年度南司簡調字第1443
31 號卷〈下稱調字卷〉第13至25頁），且為被告所不爭執，

01 堪信原告此部分主張係屬真實。

02 (二) 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
03 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；
04 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
05 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
06 終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個
07 月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於
08 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終
09 止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法
10 第451條、第440條第1、2項、第455條前段分別定有明
11 文。查被告未依約按月給付租金，至113年10月10日止已
12 積欠13個月之租金共計195,000元，遲延給付已逾2個月，
13 原告於113年10月15日寄發存證信函催告被告給付租金，
14 被告仍未給付，原告於113年10月30日寄發存證信函通知
15 被告終止租約乙情，業如前述，又原告之起訴狀繕本於11
16 3年11月19日寄存送達被告乙節，有本院臺南簡易庭送達
17 證書1份在卷可稽（見調字卷第47頁），是依前揭法條規
18 定，系爭租約業已終止，則原告本於租賃物返還請求權，
19 請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自屬有據。

20 (三) 又按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
21 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
22 金，民法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明
23 文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
24 返還其利益，民法第179條前段有明文規定。又依不當得
25 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利
26 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
27 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準
28 （最高法院61年台上字第1695號判決意旨要旨參照）。查
29 被告未依約繳納租金，扣除押租金後，至113年10月10日
30 止尚積欠原告165,000元，系爭租約業已終止乙節，業如
31 前述，被告於系爭租約終止後仍繼續占有使用系爭房屋，

01 自屬無法律上之原因而受有使用系爭房屋之利益，致原告
02 受有無法使用系爭房屋之損害，是揆諸前開規定，原告除
03 可請求尚未繳納之租金外，自可請求被告給付相當於租金
04 之不當得利，則原告請求被告給付165,000元，並自113年
05 10月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1
06 5,000元，即屬有據。

07 四、綜上所述，原告依據租賃及不當得利之法律關係，請求被告
08 應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及給付原告165,000
09 元，並自113年10月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
10 月給付原告15,000元，均為有理由，應予准許。

11 五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為
12 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依
13 職權宣告假執行，原告聲請供擔保宣告假執行，即無必要；
14 併依被告之聲請宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第87條第1項、第78條、
16 第91條第3項。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
18 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
19 法 官 王參和

20 以上正本係照原本作成。

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）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
26 書記官 沈佩霖