

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2313號

原告 傅從盈  
被告 李佳哲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼為桃園市○○區○○路000號之房屋遷出並將該房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣9萬8,780元。
- 三、被告應自民國113年7月1日起至返還第一項所示之房屋之日止，按月給付原告1萬5,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣41萬9,600元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣9萬8,780元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項，就各該期到期部分得假執行，但被告如就各該期到期部分以新臺幣1萬5,000元為原告預供擔保，得免為各該期到期部分之假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造係於民國111年11月1日就原告所有門牌號碼為桃園市○

01 ○區○○路000號之房屋(下稱系爭房屋)，簽立房屋租賃契  
02 約書(下稱系爭契約)，約定由原告將系爭房屋出租被告，租  
03 賃期間為2年2月(即自111年11月1日起至113年12月31日  
04 止)，每月租金為新臺幣(下同)1萬5,000元，並應於每月10  
05 日前繳付。至租用期間所生之水、電、瓦斯費及管理費等，  
06 均依系爭契約第7條第1項、第6項之約定由被告自行負擔，  
07 另兩造並無約定押租金。

08 (二)再被告自113年3月起即未給付租金，至同年6月止，已欠繳4  
09 個月租金合計共6萬元。另被告亦未繳付113年2月1日至6月4  
10 日止之電費2,231元(1,199元+1,032元)、111年12月起至113  
11 年6月止之31個月管理費共計3萬6,549元，故原告乃於113年  
12 6月17日以新莊昌盛郵政號碼為00157號之存證信函寄至被告  
13 上開租屋址(即系爭房屋址)，催告請求被告於函到15日內，  
14 給付欠繳之租金及電費、管理費，逾期不繳即終止租約，不  
15 另通知，該存證信函並於113年6月18日送達，惟被告仍未給  
16 付，原告僅得於113年7月4日再寄送新莊昌盛郵政號碼為018  
17 8號之存證信函終止兩造間之租約，並請求被告立即給付欠  
18 繳之租金、電費、餐費及遷讓房屋，該信函則於翌日合法送  
19 達被告，是兩造間之租約已經原告合法終止。

20 (三)兩造間之租約既已經合法終止，被告卻未依約自系爭房屋遷  
21 出，即屬無權占有，侵害原告就系爭房屋之所有權，是原告  
22 自得依民法767條第1項及系爭契約之規定，請求被告自系爭  
23 房屋遷出，並騰空遷讓返還原告，另依系爭契約第3條之約  
24 定，請求被告給付113年3月起至6月止共計4個月之租金6萬  
25 元。再兩造間之租約已經終止，但被告仍繼續使用占有系爭  
26 房屋，而受有相當於租金之不當得利，故原告自得依民法第  
27 179條不當得利之規定，向被告請求自113年7月起按月給付1  
28 萬5,000元，直至被告返還系爭房屋之日止，及依不當得利  
29 之法律關係，請求被告返還原告墊付之電費2,231元及3萬6,  
30 549元管理費，共計3萬8,780元。

31 (四)並聲明：如主文第1、2、3項所示。

01 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  
02 。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之系爭契約書、  
05 電費繳費收據、管理費催繳通知書、系爭房屋之稅籍證明  
06 書、存證信函及其回執等資料為證(參調解卷第17頁至第31  
07 頁、第39頁及本院第35頁至第37頁)是以，本院依調查證據  
08 之結果，堪信原告主張為真正。

09 (二)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延  
10 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
11 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋  
12 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規  
13 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲  
14 延給付逾二個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止  
15 後，應返還租賃物與出租人。所有人對於無權占有或侵奪其  
16 所有物者，得請求返還之，民法第439條前段、第440條第1  
17 項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明  
18 文。是查，被告既有欠繳4個月租金之情形，依上開規定，  
19 原告以上開存證信函催告被告繳付租金及終止契約，即屬有  
20 據，是兩造之租約即於113年7月5日經原告合法終止在案，  
21 然被告卻仍繼續占有使用系爭房屋，未交還房屋予原告，為  
22 無權占有，故原告自得基於系爭房地所有權人及出租人之地  
23 位，依民法767條第1項、系爭租約之約定，請求被告自系爭  
24 房屋遷出並將房屋返還原告，及返還欠繳租金6萬元。

25 (三)又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原  
26 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之  
27 範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干  
28 為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社  
29 會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號、88年度台上  
30 字第2211號、104年度台上字第1090號判決意旨參照)。故  
31 如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，

01 為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決  
02 可參）。是被告於系爭租約經原告合法終止後，卻仍繼續占  
03 有使用系爭房屋，而未返還系爭房屋予原告，為無權占有，  
04 已如上述，則原告另請求被告應自113年7月1日起至返還系  
05 爭房屋之日止，按月給付相當租金1萬5,000元之不當得利，  
06 亦屬有據。

07 (四)又系爭租約已約定被告應負擔系爭房屋之水、電費及管理  
08 費，然被告卻未依約繳納，反使原告為之墊付電費2,231元  
09 及管理費3萬6,549元，合計共38,780元，受有不當得利，則  
10 原告再依民法第179條不當得利之規定，請求被告給付，確  
11 屬有據。

12 五、綜上所述，原告主張依系爭租賃契約之法律關係、民法第76  
13 7條第1項及第179條規定，請求被告應自系爭房屋遷出並騰  
14 空遷讓返還予原告，及請求被告應給付原告9萬8,780元(包  
15 括租金6萬及電費、管理費3萬8,780元)，暨自113年7月起至  
16 返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利  
17 1萬5,000元，均有理由，應予准許。

18 六、再本判決如主文所示各項所命被告給付原告之訴訟標的價額  
19 或金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規  
20 定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求  
21 宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發  
22 動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392條  
23 第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執  
24 行。

25 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
26 文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

28 民事第三庭 法 官 林靜梅

29 以上正本係照原本作成。

01 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。  
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
03 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

04 書記官 鄭敏如