

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

108年度南簡字第884號

原告 張楊美慧

訴訟代理人 張建裕

被告 朱森源

訴訟代理人 朱政宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國108年9月19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○段○○○巷○○弄○號房屋遷讓交還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬肆仟元。

被告應自民國一百零八年一月一日起至遷讓交還第一項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴主張：

(一)被告於民國107年間與原告訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），向原告承租門牌號碼臺南市○區○○○路○段○○○巷○○弄○號建物（下稱系爭房屋）；雙方約定租賃期間至107年12月31日止，租金為每月新臺幣（下同）7,000元，被告應於每月1日前給付。茲因租賃期間屆滿，被告迄今仍未將系爭房屋遷讓交還原告，為此，爰依系爭租賃契約第4條第3項之約定，訴請被告將系爭房屋遷讓交還原告。

(二)被告並未給付系爭房屋自107年10月至同年12月之租金，經原告以押租金7,000元抵充107年10月應給付之租金後，被告尚欠系爭房屋107年11月、12月之租金，共計14,000元仍未給付，爰依系爭租賃契約第3條第1項約定，請求給付尚欠之租金14,000元。

(三)被告於租賃期間屆滿後，無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告受有損害；又因被告占有系爭房屋，每月

01 可獲得相當於租金之利益7,000元，併依民法第179條規定
02 ，訴請被告自108年1月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止
03 ，按月給付原告相當於租金之利益7,000元等語。

04 (四)並聲明：如主文第1項、第2項、第3項所示。

05 二、被告抗辯：系爭房屋於107年間，出現白蟻，伊請原告前來
06 查看，原告均未前來；又原告陳稱給與伊搬遷費30,000元，
07 惟尚未給與等語。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執之事項：

09 (一)系爭房屋為原告所有。

10 (二)被告與原告訂立系爭租賃契約，向原告承租系爭房屋，雙方
11 約定租賃期間至107年12月31日止，每月租金為7,000元；
12 押租金即系爭租賃契約第3條第2項所稱保證金，則為7,00
13 0元。

14 (三)被告並未給付系爭房屋於107年10月至12月應繳之租金，兩
15 造同意以押租金抵充107年10月應繳之租金。

16 四、得心證之理由：

17 (一)原告主張依系爭租賃契約第4條第3項之約定，請求被告遷
18 讓交還系爭房屋，有無理由？

19 1.查，本件原告主張被告於107年間與其訂立系爭租賃契約
20 ，向原告承租系爭房屋，雙方約定租賃期間至107年12月
21 31日止，每月租金為7,000元，系爭租賃契約所定租賃期
22 限業已屆滿之事實；為被告於言詞辯論時所不爭執，依民
23 事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第1項規定，
24 視同自認。此外，復有系爭租賃契約影本1份為證（參見
25 本院108年度南司簡調字第523號卷宗第15頁至第21頁）
26 。原告主張之前開事實，自堪信為真正。

27 2.按「乙方（即被告）於租賃期滿應即將房屋遷讓交還，…
28 …」，系爭租賃契約第4條第3項定有明文。查，系爭租
29 賃契約所定租賃期間既已屆滿，揆諸前揭規定，被告於系
30 爭租賃契約所定租賃期間屆滿後，自負有遷讓交還系爭房
31 屋之義務。

01 3.至被告雖抗辯：系爭房屋於107年間，出現白蟻，伊請原
02 告前來查看，原告均未前來；又原告陳稱給與伊搬遷費30
03 ,000元，惟尚未給與等語，並提出字據影本1份（下稱系
04 爭字據）為證 參見本院108年度南簡字第884號卷宗（
05 下稱本院卷）第29頁V。惟查：

06 (1)被告就其抗辯系爭房屋自107年起，出現白蟻之事實，
07 並未提出任何證據以實其說，已難採信；況且，縱令系
08 爭房屋自107年起，出現白蟻，被告央請原告前來查看
09 ，原告並未前往，亦不足據為租賃期間屆滿後，毋須將
10 系爭房屋遷讓交還原告之正當理由。

11 (2)按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘
12 雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方
13 債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之
14 雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並
15 非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之
16 抗辯（最高法院59年臺上字第850號判例參照）。查，
17 縱令兩造間曾為系爭字據所載內容之約定，且原告對於
18 被告負有給付搬遷費之義務，因被告所負將系爭房屋遷
19 讓交還之義務，與原告所負給付搬遷費之義務，並非本
20 於同一雙務契約而發生，亦非立於互為對待給付之關係
21 ，揆諸前揭判例之意旨，並不發生同時履行之抗辯，被
22 告仍不得據為毋須將系爭房屋遷讓交還原告之正當理由
23 。

24 4.從而，原告主張依系爭租賃契約第4條第3項之約定，請
25 求被告遷讓交還系爭房屋，應屬有據。

26 (二)原告主張依系爭契約第3條第1項之約定，請求被告給付尚
27 欠之租金14,000元，有無理由？

28 1.按每月租金7,000元，於每月1日以前繳納，此觀之系爭
29 租賃契約第3條約定自明。

30 2.查，被告向原告承租系爭房屋，依系爭租賃契約之約定，
31 自應於每月1日以前給付當月之租金。次查，原告主張被

01 告並未給付系爭房屋自107年10月至同年12月之租金，經
02 原告以押租金7,000元抵充107年10月應給付之租金後，
03 被告尚欠系爭房屋107年11月、12月之租金，共計14,000
04 元仍未給付之事實，為被告於言詞辯論時所不爭執，依民
05 事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第1項規定，
06 視同自認，應堪信為實在。從而，原告本於系爭租賃契約
07 第3條第1項之約定，請求被告給付系爭房屋107年11月
08 、12月尚未給付之租金14,000元，亦屬有據。

09 (三)原告主張依民法第179條規定，請求被告自108年1月1日
10 起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之利益
11 7,000元，有無理由？

12 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
14 法第179條定有明文。次按，無法律上之原因而受利益，
15 致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有
16 明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益
17 ，此為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判
18 例意旨）。

19 2.查，系爭租賃契約之租賃期間於107年12月31日屆滿，已
20 如前述，則被告於系爭房屋之租賃期間屆滿後，即無占有
21 使用系爭房屋之正當權源，應屬無權占有系爭建物。又被
22 告於系爭房屋之租賃期間屆滿後，既係無權占有系爭房屋
23 ，揆之前揭說明，自受有相當於租金之利益，並致原告受
24 有損害。準此，原告主張依民法第179條規定，請求被告
25 自108年1月1日起至遷讓交付系爭房屋之日止，按月給
26 付相當於租金之利益，即屬正當。次查，系爭房屋坐落於
27 臺南市南區，接近東區處，不遠處有臺南大同路郵局、臺
28 南市立體育公園、大同國民小學、德先股份有限公司開設
29 之德安百貨、臺南市立文化中心、巴克禮紀念公園，交通
30 便利，生活機能良好，有系爭房屋附近之地圖影本1份在
31 卷可按（參見本院卷第39頁）。本院斟酌系爭房屋對外之

交通狀況、生活機能、工商業繁榮之程度、被告利用系爭房屋之經濟價值及利益，以及兩造間訂立之系爭租賃契約約定系爭房屋之租金為每月7,000元等情，認原告主張按每月7,000元計算被告占有系爭房屋所能獲得相當於租金之利益，尚稱允洽。從而，原告主張依民法第179條前段規定，請求被告自108年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之利益7,000元，亦屬有據。

五、綜上所陳，原告主張依系爭租賃契約第4條第3項約定，請求被告將系爭房屋遷讓交還；依系爭租賃契約第3條第1項約定，請求給付系爭房屋107年11月、12月尚未給付之租金14,000元；及依民法第179條規定，請求被告自108年1月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之利益7,000元，為有理由，應予准許。

六、本判決乃法院就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，自應依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，無一一論述必要。

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

中 華 民 國 108 年 10 月 9 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 伍逸康

以上正本證明與原本無異。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 108 年 10 月 9 日
書記官 康紀媛