臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度橋簡字第89號

原　　告　林金葉

被　　告　謝永松

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街0號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣10,000元。

三、被告應自民國114年7月5日起至返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣5,000元。

四、訴訟費用由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、本判決第一項及第二項得假執行；但主文第一項部分，被告如以新臺幣516,700元為原告預供擔保；就主文第二項部分，被告如以新臺幣10,000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

六、本判決第三項已到期部分得假執行；但被告如就到期部分按月以新臺幣5,000元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項規定，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前將其所有之門牌號碼高雄市○○區○○街0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租金每月為新臺幣（下同）5,000元，起租時應繳交押租金10,000元（下稱系爭押租金），租期為自民國113年7月5日起至114年7月4

日止（下稱系爭租約）。惟被告自114年3月5日起即未給付租金，經原告多次催討仍置之不理，扣除系爭押租金後，被告迄今尚積欠114年5月5日起至114年7月4日止，共計2個月之租金10,000元未清償。又系爭租約已於114年7月4日屆滿，然被告現仍繼續使用系爭房屋，故請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付積欠之2個月租金，及自114年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,000元。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告10,000元。㈢被告應自114年7月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告5,000元。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何陳述及聲明。

四、本院之判斷：

㈠原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，未定期限者，各當事人得隨時終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

2.經查，原告主張其將系爭房屋出租予被告，雙方簽訂系爭租約，約定租賃期間自113年7月5日起至114年7月4日止，每月租金為5,000元，被告自114年3月5日起即未依約給付租金，扣除系爭押租金後，被告迄今尚積欠114年5月5日起之租金未清償，經原告催告給付後仍置之不理等情，有系爭租約、系爭房屋之建物所有權狀、高雄市稅捐稽徵處房屋稅114年課稅明細表各1份在卷可證（見本院卷第9至19頁、第29頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，依民事訴訟法第436條第2項、第

280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認，是此部分之事實，堪以認定。是系爭租約約定之租賃期間既已屆滿，且原告並未同意繼續出租系爭房屋予被告，依民法第455條前段規定，被告自應於系爭租約屆期時，將系爭房屋返還予原告。惟被告迄今仍未將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，而繼續占用系爭房屋，其占有系爭房屋並無正當權源，是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。另系爭租約第3條約定每月租金為5,000元，被告以系爭押租金抵充租金後，仍積欠2個月租金即10,000元之事實，業經本院認定如前，則原告此部分之請求，亦有理由。

㈡原告請求被告自114年7月5日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付5,000元，為有理由：

1.又按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。

2.被告於系爭租約屆期後，仍持續占有系爭房屋，業如前述，則被告即因無系爭房屋之占有權源，而應就繼續占用之期間，給付原告相當於租金之不當得利。又系爭租約到期前之租金為每月5,000元，顯見兩造均同意系爭房屋之每月租金為5,000元，原告主張以此數額計算被告所受相當於租金之不當得利，洵屬適當。從而，原告依民法第179條規定，請求被告自114年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,000元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，及被告應給付原告10,000元，及自114年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,000元，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定，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款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

橋頭簡易庭　法　官　張淨秀

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　楊婉汝