

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1272號

原告 江重宥
訴訟代理人 林世祿律師
被告 賴玟諺

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○○段00○號建物（一層54.85平方公尺、二層54平方公尺、三層54平方公尺、附屬建物陽台13.5平方公尺、電梯樓梯間9.67平方公尺，總面積162.85平方公尺）鋼筋混凝土造住家用房屋（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000巷0000號房屋）返還予原告。

被告應給付原告新臺幣13萬6,000元，及自民國112年2月19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣12萬3,533元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣37萬600元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣4萬元為被告供擔保後；但被告如以新臺幣13萬6,000元為原告預供擔保，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國110年2月間就原告所有坐落彰化縣○○鄉○○○段00○號建物（一層54.85平方公尺、二層54平方公尺、三層54平方公尺、附屬建物陽台13.5平方公尺、電梯樓梯間9.67平方公尺，總面積162.85平方公尺）鋼筋混凝土造住家用房屋（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000巷000

01 0號房屋，下稱系爭房屋）簽立房屋租賃契約書（下稱系爭
02 租約），期限自110年2月18日起至112年2月18日止，每月租
03 金新臺幣（下同）8,000元。然被告自110年6月19日起即未
04 付租金，請求110年7月18日起至租期屆滿之112年2月18日止
05 租金共16萬元，扣除被告已給付之押租金2萬4,000元為13萬
06 6,000元。並請求自租期屆滿後之112年2月19日起至返還系
07 爭房屋之日止，按月給付原告8,000元。爰依系爭租約第12
08 條、民法第455條及第767條請求擇一判決如訴之聲明第1
09 項；依系爭租約第12條、不當得利之法律關係，請求擇一判
10 決如訴之聲明第2項等語。並聲明：如主文所示。

11 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
12 陳述。

13 四、本院之判斷：

14 (一)當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同
15 自認；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之
16 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
17 者，準用第1項之規定；但不到場之當事人係依公示送達通
18 知者，不在此限，民事訴訟法第280條第1項、第3項分別定
19 有明文。原告主張上揭事實，業據原告提出系爭房屋之建物
20 登記第一類謄本、房屋租賃契約書及彰化縣地方稅務局補發
21 108年房屋稅繳款書等件為證（見本院卷第15至29頁），核
22 與原告之主張相符。而被告非經公示送達已收受開庭通知及
23 起訴狀繕本（見本院卷第49頁），未於言詞辯論到場陳述意
24 見或提出書狀爭執以供本院斟酌，依上開規定應視同自認，
25 堪信原告前開主張為真實。

26 (二)兩造系爭租約之租賃期間業於112年2月18日屆滿，依系爭租
27 約第12條約定（見本院卷第22頁），被告自應返還系爭房屋
28 予原告，原告請求被告將系爭房屋返還原告，洵屬有據，爰
29 判決如主文第1項所示。

30 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
31 明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃

01 債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
02 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最
03 高法院87年度台上字第1631號判決參照）。查被告僅給付原
04 告租金至110年6月18日止，有房租收/付款明細欄在卷可佐
05 （見本院卷第18頁），被告自110年6月19日起即未付租金，
06 至租賃期間屆滿之112年2月18日止，共積欠20個月租金，合
07 計16萬元（計算式： $8,000 \times 20 = 160,000$ ）。兩造於系爭租
08 約第4條約定，被告於簽約同時給付2萬4,000元擔保金（押
09 金）予原告（見本院卷第20頁），是以上開租賃擔保金扣抵
10 後，被告應給付原告之租金餘額為13萬6,000元（計算式： 1
11 $60,000 - 24,000 = 136,000$ ），原告之請求，自屬有據。

12 (四)又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，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法則請
14 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
15 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
16 益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人不
17 動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
18 法院61年度台上字第1695號判決參照）。又查原告為系爭房
19 屋之所有權人，系爭租約之租賃期間業於112年2月18日屆
20 滿，被告占有系爭房屋之原因，其後已不存在，卻仍繼續占
21 用系爭房屋，因而受有相當於租金之不當得利，致原告受有
22 損害。又被告原係以每月8,000元之租金向原告承租系爭房
23 屋，則被告所受之使用利益，得以原先之租金額為計算之依
24 據，較屬合理。是原告依民法第179條規定，請求被告自112
25 年2月19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000
26 元，亦屬有據，爰判決如主文第2項所示。又原告陳明願供
27 擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，
28 予以准許；並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定
29 相當擔保金額，宣告被告預供擔保後得免假執行。

30 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

民事第四庭 法官 李昕

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

書記官 葉春涼