

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壜簡字第1480號

原告 萬芳醫院管理顧問有限公司

法定代理人 李台興

訴訟代理人 劉知非

被告 莊詠岱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○鎮區○○路000巷00號2樓房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣66,000元，及自民國110年10月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

三、訴訟費用新臺幣2,430元由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按民事訴訟法第255條第1項第3款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」本件原告原起訴聲明二為：

（二）被告應給付原告新臺幣(下同)60,000元，及自民國110年4月25日起至騰空返還房屋之日止，按月給付原告6,000元。嗣於本院111年1月7日言詞辯論時，將訴之聲明二變更如下聲明所示（見本院卷第32頁反面）經核原告前揭聲明屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

01 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，
02 核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由
03 其一造辯論而為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：被告於108年10月10日向原告承租門牌號碼桃園
06 市○鎮區○○路000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定
07 租期自108 年10月1日起至110 年9月30日止，每月租金為6,
08 000 元、押租金為12,000元，並簽立租賃契約（下稱系爭租
09 約）。詎被告自109年11月起未繳納租金，扣除押租金後，
10 迄今已積欠租金66,000元，又系爭租約已於110年9月30日因
11 屆期而終止，惟被告迄今未遷讓返還系爭房屋，更妨害原告
12 就房屋之使用收益，併享有相當於租金之不當得利即每月6,
13 000 元之利益，為此，爰依系爭租約之約定、所有物返還請
14 求權及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如
15 主文第1、2項所示；願供擔保請准宣告假執行。

16 二、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
17 陳述。

18 三、原告主張兩造成立系爭租約，被告自109年11月起即未給付
19 租金等情，業據其提出系爭房屋建物所有權狀、系爭租約、
20 催款通知、租約終止通知書、108年房屋稅轉帳繳納證明、
21 現場照片等件附卷可證（見本院卷第6至11頁），經本院核
22 閱無訛，又被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日
23 不到場，亦未提出任何書狀為爭執，堪信原告此部分之主張
24 為真實。

25 四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋；並請求被告給付
26 66,000元，及按月給付原告不當得利6,000元等情，是本件
27 爭點即為：（一）原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有
28 無理由？（二）原告請求被告給付租金66,000元，有無理
29 由？（三）原告請求被告按月給付不當得利6,000元，有無
30 理由？

31 （一）原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

01 按民法第450條第1規定：「租賃定有期限者，其租賃關
02 係，於期限屆滿時消滅。」第455條第1項前段規定：「承
03 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」民法第767條
04 第1向前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物
05 者，得請求返還之。」查系爭租約之租賃期間係自108年1
06 0月1日起至110年9月30日止，已如前述。而本件言詞辯論
07 終結時為111年3月8日，可知租賃期限業已屆滿而消滅，
08 被告繼續占用系爭房屋即屬無權占有，是原告依上揭規定
09 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

10 (二) 原告請求被告給付租金66,000元，有無理由？

11 按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付
12 租金。」查系爭租約約定租金每月6,000元，惟被告於109
13 年11月起即未給付租金，計至租約終止之日止，被告共積
14 欠原告11個月之租金，總計66,000元(計算式：6,000元
15 11=66,000)。另原告主張押租金12,000元部分，因原
16 告已另案就被告109年9月前積欠之租金聲請支付命令，並
17 已於上開支付命令中將押租金扣除，故被告已無押租金可
18 供扣除，又被告經相當時期受合法通知，無正當理由未於
19 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第
20 280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，故
21 原告主張之事實，應堪信屬實，被告應給付原告之金額為
22 66,000元，本件原告請求金額與此相符，其請求自屬有
23 據，應予准許。

24 (三) 原告請求被告按月給付不當得利6,000元，有無理由？

25 1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
26 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
27 已不存在者，亦同。」又無權占有他人之土地，可能獲得
28 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他
29 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
30 金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決參照)。

31 2.經查，系爭租約已於110年9月30日終止，已如上述。被告

01 既未於系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告於翌日起即
02 屬無權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致
03 原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告自得請求被
04 告給付相當於租金數額之不當得利。參以系爭房屋每月租
05 金為6,000元，業如前述，應認此數額為被告使用系爭房
06 屋每月所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋
07 之損害，是原告請求被告自系爭租約終止翌日即110年10
08 月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當
09 於租金數額之不當得利6,000元予原告，洵屬有據，應予
10 准許。

11 五、綜上所述，原告依系爭租約、所有物返還請求權及不當得利
12 之法律關係，請求如主文第1、2項所示，均有理由，應予准
13 許。

14 六、本件原告勝訴部分，係屬依民事訴訟法第427條規定適用簡
15 易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1
16 項第3款之規定，依職權宣告假執行。又法院應依職權宣告
17 假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告
18 假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職
19 權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
21 訟費用額如主文第3項所示。

22 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
23 中壢簡易庭 法 官 江碧珊

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 訴理由。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
29 書記官 張育誠