

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第458號

原告 邱徐秋蓮

被告 李味欽

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月15日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○街00巷00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣24,686元，並自民國113年7月4日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣12,000元。

訴訟費用新臺幣1,550元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前委託訴外人陳貞於民國（下同）109年7月5日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有之門牌號碼新竹縣○○鄉○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期2年，即自109年7月5日起至111年7月4日止，每月租金新臺幣（下同）12,000元，於每月15日前給付，押金24,000元，水、電、瓦斯等費用由承租人自行負擔。詎被告於113年僅交付2個月租金後即未繼

01 續繳納，原告數度催繳後，被告同意於113年5月4日終止系
02 爭租約，且承諾於同日騰空返還系爭房屋，惟被告迄未就系
03 爭房屋騰空返還，因其已積欠4個月租金合計48,000元（即1
04 13年3月至同年6月，計算式： $12,000 \times 4 = 48,000$ ），扣除被
05 告之押金24,000元後，尚積欠24,000元，且因被告亦積欠系
06 爭房屋113年1至6月之水費200元及電費486元，是被告自應
07 給付原告24,686元（計算式： $24,000 + 200 + 486 = 24,68$
08 6）。系爭租約既經終止，被告迄未遷出即屬對系爭房屋無
09 權占有，理應騰空返還系爭房屋給原告，且就上開拖欠之款
10 項及後續繼續使用系爭房屋之相當於租金之利益，亦應依法
11 給付原告，爰依民法第767條第1項之規定及不當得利之法律
12 關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)、被告應將系爭房屋騰空
13 遷讓返還原告。(二)、被告應給付原告24,686元，並自民國11
14 3年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告12,000元。
15 (三)、原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
17 任何聲明或陳述。

18 三、得心證之理由：

19 (一)、原告主張上開事實，業據其提出建物登記謄本、房屋稅繳款
20 書、系爭租約契約書、存證信函、Line通訊軟體對話紀錄、
21 兩造身份證等件為證（見本院卷第17-75頁、第111頁），核
22 與原告主張情節相符，而被告經合法通知未曾到場爭執，亦
23 未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，
24 本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告之主
25 張為真實。

26 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 民法第767條第1項前段定有明文。原告主張其為系爭房屋所
28 有權人，有系爭房屋之建物登記謄本、房屋稅繳款書在卷可
29 按（見本院卷第69頁、第111頁）。被告同意提前於113年5
30 月4日終止系爭租約並於同日騰空返還系爭房屋乙節，亦有L
31 ine對話紀錄在卷為憑（見本院卷第61頁）。系爭租約既經

01 於113年5月4日提前終止，被告自己無繼續占用系爭房屋之
02 合法權源，則原告依民法第767條第1項規定訴請被告遷讓返
03 還系爭房屋，即屬有據。

04 (三)、次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
05 其利益，民法第179條定有明文。原告主張被告於113年僅繳
06 付2個月租金後即未繼續繳納，除積欠113年3至6月租金合計
07 48,000元，尚積欠系爭房屋水費及電費合計686元等語，有L
08 ine對話紀錄及存證信函在卷可稽，堪認為真實。經查，系
09 爭租約第4條雖有約定押金不得抵扣租金（見本院卷第19
10 頁），惟本院審酌被告前確因己身經濟狀況不穩而數度向出
11 租人請求以押金抵扣租金（見本院卷第35、41頁），而出租
12 人嗣未再為反對之意思，是原告主張以押金24,000元抵扣11
13 3年3月4日至同年5月3日之2個月租金合計24,000元，應為合
14 理。又被告於系爭租約於113年5月4日終止後，即無再行占
15 有使用之合法權源，惟其迄今仍占有系爭房屋，堪認其係無
16 法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有無法
17 使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第179條前段之規
18 定，請求被告返還無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當
19 得利。本院審酌系爭房屋前經約定每月租金12,000元乙情，
20 堪認該金額應符合該區域之租金行情，而被告無權占用系爭
21 房屋，顯然可獲此相當於每月12,000元之租金利益，故原告
22 依前開規定，請求被告於系爭租約終止後，自112年5月4日
23 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金1
24 2,000元之不當得利，即請求自113年5月4日起至113年7月3
25 日之2個月不當得利24,000元，及113年7月4日起至騰空遷讓
26 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利12,0
27 00元之範圍內，即於法有據，逾此範圍之請求，即無理由。
28 末按系爭租約第5條，就租賃期間使用系爭房屋所生之相關
29 費用，如水費、電費、瓦斯費均約定由承租人即被告負擔，
30 有系爭租約契約書在卷可稽（見本院卷第21頁），是原告代
31 被告繳納其承租期間所積欠之水、電費合計686元部份，自

01 為被告無法律上之原因而受利益，是原告請求此部份利益之
02 返還，亦屬有據。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告就系
04 爭房屋騰空遷讓並返還予原告，暨依民法第179條規定，請
05 求被告給付24,686元（計算式：24,000+686=24,686），
06 及自113年7月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1
07 2,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
08 由。

09 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
10 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
11 宣告假執行。原告雖聲明願供擔保宣告假執行，惟此僅促使
12 法院職權發動，爰不另為假執行准駁之諭知。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
14 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項，
16 並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主
17 文第3項所示。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
19 新竹簡易庭 法 官 黃致毅

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
22 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
23 納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
25 書記官 魏翊洳