

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第810號

原告 胡宸賓

被告 李昀朔

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義縣○○市○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告另應給付原告新臺幣93,853元，並自民國113年9月1日起至遷讓前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣18,000元。

本判決第1、2項於原告以新臺幣521,553元為被告供擔保後，得為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。

貳、查被告經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，有本院言詞辯論筆錄、報到單、送達證書等在卷可證；且核無民事訴訟法第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。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、原告於民國112年11月25日將門牌號碼嘉義縣○○市○○路000號房屋出租給被告，兩造並約定租期自113年2月1日起至114年1月31日止共1年，每月租金為新臺幣（下同）18,000

01 元，水電瓦斯等均由被告自行負擔（原證1，房屋租賃契約  
02 書，本院卷第29至39頁）。詎被告僅交付2個月租金及押租  
03 金36,000元，自113年4月起至113年8月15日止共5個月租金  
04 共90,000元未給付（原證3，LINE對話紀錄截圖節影本，本  
05 院卷第25至27頁），被告所積欠之租金於扣除押租金36,000  
06 元後，尚逾期2個月未給付，故共積欠租金54,000元。另被  
07 告未繳付4至6月之水費243元、電費3,600元，及112年12月  
08 至113年4月漏繳之水電費10元，共3,853元。原告前以存證  
09 信函通知被告限期繳清前開費用並搬遷及終止租約（原證2  
10 存證信函，本院卷第19至23頁），然被告於租約終止後仍  
11 未依約遷讓房屋，原告爰依民法第767條第1項規定請求被告  
12 返還房屋，並給付拖欠之前開房租等費用。

13 二、又被告於租約終止後繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於  
14 租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，爰依不當得利  
15 法律關係，請求被告給付如訴之聲明第2項所示之金額。

16 三、並聲明：（一）被告應將門牌號碼嘉義縣○○市○○路000  
17 號房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告93,853元  
18 並自113年9月1日起至遷讓前開房屋之日止，按月給付原  
19 告18,000元。（三）請准供擔保宣告假執行。（四）訴訟費  
20 用由原告負擔。

21 貳、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳  
22 述。

23 參、得心證之理由

24 一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
26 者，得請求防止之。民法第767條第1項著有規定。次按承租  
27 人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦  
28 無習慣者，應於租賃期滿時支付之。租賃期間使用房屋所生  
29 水費、電費由承租人負擔，民法第439條第1項前段與系爭租  
30 約第6條亦有規定。第按無法律上之原因而受利益，致他人  
31 受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不

01 存在者，亦同，民法第179條另有明文。再按依民事訴訟法  
02 第280條第3項規定，當事人對於他造主張之事實，已於相當  
03 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準  
04 備書狀爭執者，準用第1項之規定，亦即視同自認原告主張  
05 之事實。查：

06 (一) 被告既於相當時期經合法通知而未於言詞辯論期日到場，  
07 亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依前開說明，自  
08 視同自認原告所主張之前開事實。況原告所主張之前開事  
09 實，業據原告提出房屋租賃契約書（見本院卷第29至39  
10 頁）、LINE對話紀錄截圖節影本（見本院卷第25至27  
11 頁）、存證信函（見本院卷第19至23頁）等為證，自堪信  
12 為真實。

13 (二) 從而，依前開說明，原告請求判決如主文第1、2項所示，  
14 為有理由，應予准許。

15 二、復按依民事訴訟法第390條、第392條第2項等規定，關於財  
16 產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵  
17 償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行；原  
18 告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋  
19 明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行。  
20 又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標  
21 的物提存而免為假執行。查本判決原告陳明願供擔保請准宣  
22 告假執行或免為假執行，核無不合，應予准許，爰酌定相當  
23 之擔保金額宣告之。

24 三、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟  
25 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、民  
26 事訴訟法第78條分別定有明文。查本院既為被告前開全部敗  
27 訴之終局判決，則依前開規定，本件訴訟費用應命由被告負  
28 擔。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日  
30 民事第三庭法官 陳卿和

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

04 書記官 陳慶昀