

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度朴簡字第47號

原告 官伯旻

被告 泓鈞工程有限公司

法定代理人 王士凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年9月1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○○里○○000○0號房屋遷讓返還予原告。

被告應自110年4月9日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）19,000元。

訴訟費用13,969元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

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：原告將其所有門牌號碼嘉義縣○○市○○里○○000○0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，兩造簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），依系爭租約約定，租期自109年8月1日起至111年7月31日止，每月租金19,000元，應於每月1日給付。詎被告僅繳付4個月租金，自109年12月分起即未再繳付租金，至今已逾4個月遲付租金，扣除原告之押租金38,000元後，仍積欠2個月租金及遲付水費1,490元及電費6,743元，原告另於110年2月3日以存證信函限期被告於7日內給付租金，逾期未付則為終止租賃契約之意思表示，又

01 系爭租約經原告終止後，被告即無使用系爭房屋之合法權
02 源，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋，及返還系爭房屋
03 前按月受有相當租金之不當得利19,000元等語。並聲明：

04 （一）被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。（二）被告應自
05 109年12月1 日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原
06 告19,000元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
08 。

09 四、得心證之理由：

10 （一）原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、存證信函、
11 建物登記第一類謄本等件為證，而被告已於相當時期受合法
12 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
13 述，依民事訴訟法第436 條第2 項、第280 條第3 項準用第
14 1 項規定，視同被告自認原告主張之事實為真實。

15 （二）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於
16 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455 條
17 前段、第767 條第1 項前段分別定有明文。本件兩造間租賃
18 契約既已消滅，被告就系爭房屋已無占有權源，從而，原告
19 本於租賃物及所有物返還請求權之法律關係，請求被告騰空
20 遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

21 （三）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
23 第179 條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求
24 之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，
25 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。本件原告
26 請求被告返還「109年12月1日」起至遷讓返還房屋之日止所
27 受之利益，惟兩造間之終止租賃契約之意思表示應自原告起
28 訴狀繕本送達至被告住所地之桃園市政府警察局龜山分局龜
29 山派出所，經10日即110年4月9日始生效力，是認被告應於
30 「110年4月9日」起始無合法正當權源占用系爭房屋而受有
31 相當於租金之利益，致原告無法使用收益而受損害，故原告

01 請求被告返還110年4月9日起至遷讓房屋之日止，期間按原
02 租約每月租金19,000元計算所受之利益，亦有所據。逾此範
03 圍，無可憑採。

04 (四) 綜上所述，原告依租賃物及所有物返還請求權之法律關係
05 ，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；並依不當得利之法律關
06 係，請求被告自110年4月9日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
07 日止，按月給付19,000元，為有理由，應予准許。逾此部
08 分，為無理由，應予駁回。

09 五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
10 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
11 負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴
12 訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有
13 明文。查本件訴訟費用為13,969元（即第一審裁判費），爰
14 依上開規定確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

15 六、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡
16 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第38
17 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告就此部分
18 聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。至原告敗訴部
19 分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

20 七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事
21 訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第87條
22 第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 9 月 15 日
24 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

25 法 官 陳思睿

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
28 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 9 月 15 日
31 書記官 黃士祐

