

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第635號

原告 江嘉唯

被告 王詩語

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號3樓之房屋全部遷讓返還予原告，並給付原告新臺幣66,000元，及自民國113年7月28日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,600元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決及到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告起訴原訴之聲明第一項請求：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號3樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）74,500元，及自民國112年7月22日起至遷讓之日止，按月賠償6,600元電費另計，嗣於113年12月5日當庭以言詞變更為：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，及給付租金66,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,600元（見本院卷第84頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

二、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條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為

01 判決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：緣兩造前於112年7月22日簽訂住宅租賃契約書
04 （下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺中市○○區○
05 ○路000號3樓之房屋即系爭房屋出租予被告，租賃期間自11
06 2年7月18日起至113年7月17日止，每月租金6,600元。詎被
07 告於112年7月23日繳納112年7月份之租金6,600元及1個月之
08 押租金6,600元，共計13,200元後，即未再給付租金予原
09 告，且於系爭租約到期後仍繼續居住於系爭房屋，未依約遷
10 讓返還系爭房屋，是系爭租約既已屆期，被告自應返還系爭
11 房屋，且扣除押租金後，並應給付積欠之租金共66,000元。
12 又被告於系爭租約到期後，仍繼續使用系爭房屋，每月可獲
13 得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，
14 是被告於遷讓返還系爭房屋前，原告仍得按月向被告請求給
15 付相當於租金之不當得利6,600元。為此，爰依系爭租約及
16 不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
17 應將系爭房屋全部遷讓返還原告，及給付原告66,000元，並
18 自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
19 原告6,600元。(二)請准宣告假執行。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
21 述。

22 三、本院得心證之理由：

23 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租
24 賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應
25 返還租賃物，民法第439條前段、第450條第1項、第455條前
26 段分別定有明文。查原告主張之上開事實，業據其提出系爭
27 租約、系爭房屋建物登記第一類謄本、臺中市政府地方稅務
28 局113年房屋稅繳款書、中國信託銀行交易明細等件為證；
29 而被告對原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未
30 於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟
31 法第280條第3項準用第1項之規定，應視同自認，堪信原告

01 此部分之主張為真實。而系爭租約既已於113年7月17日租期
02 屆滿，揆諸前揭規定，被告自應返還系爭房屋予原告，是原
03 告請求被告將系爭房屋全部遷讓返還予原告，核屬有據，應
04 予准許。

05 (二)次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
06 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
07 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
08 字第1631號判決意旨可參）。查被告自112年8月18日起至11
09 3年7月17日止，尚未給付11個月之租金共計72,600元，經以
10 押租金6,600元抵充後，尚積欠原告66,000元（計算式：72,
11 600－6,600＝66,000），是原告請求被告給付積欠之租金6
12 6,000元，應予准許。

13 (三)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
15 第179條定有明文。另按無權占有他人房屋，可能獲得相當
16 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第
17 1695號判決意旨參照）。查被告於系爭租約期限屆滿後，無
18 合法占有權源，仍未返還系爭房屋，致原告受有無法占有、
19 使用、收益系爭房屋之損害，且依上開說明，被告無權占有
20 系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，是以，原告依系爭租
21 約及不當得利之法律關係，請求被告給付自113年7月28日起
22 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算相當於租金6,600元
23 之不當得利，亦屬有據。

24 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
25 告遷讓返還系爭房屋，及給付原告66,000元，並自113年7月
26 28日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,600
27 元，為有理由，應予准許。

28 五、本判決係適用簡易程式所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
29 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

