臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第873號

原告 宋宗翔
被告 詹志明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月19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○○街000號4樓D室房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣6萬7,403元。

被告應自民國113年9月6日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,500元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項、第2項得假執行；本判決第3項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，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255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○街000號房屋4樓D室（下稱系爭房屋）全部騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）67,403元，並自民國113年9月6日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元。(三)願供擔保請准宣告假執行（本院卷第17頁），嗣於113年12月19日當庭捨棄假執行之聲請，合於前開規定，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、實體部分：

01 一、原告主張：被告向原告承租系爭房屋，並簽訂租賃契約，約
02 定租賃期限自112年11月6日起至113年11月5日止，租金每月
03 新臺幣(下同)6,500元，且電費均由被告負擔(下稱系爭租
04 約)。嗣被告未依約給付租金及水電費，迄至113年9月6日
05 止，被告遲付租金達6.5個月以上，原告遂於113年9月12日
06 以寄發存證信函方式催告被告應繳納租金，並為終止系爭租
07 約之意思表示。系爭租約既已終止，被告自應返還系爭房屋
08 及給付尚積欠之租金43,000元、電費24,403元予原告。又被
09 告至今仍未將系爭房屋返還原告，屬無權占有，應自113年9
10 月6日起按月給付原告相當於租金之不當得利6,500元。為
11 此，爰依所有物返還請求權、租賃契約及不當得利之法律關
12 係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部
13 騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告67,403元，並自113
14 年9月6日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告6,500
15 元。

16 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀作何聲明及
17 答辯。

18 三、本院得心證之理由：

19 (一)原告主張之上開事實，業據提出與所述相符之存證信函暨掛
20 號郵件執據、租約附加條文、對話紀錄、電表照片、住宅租
21 賃契約書、建物登記第一類謄本等件為證，而被告經合法通
22 知，無正當理由未到場，亦未提出任何聲明及陳述，依民事
23 訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，應堪信
24 原告之主張為真實。

25 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
26 他方支付租金之契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租
27 賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
28 之，民法第421條第1項、第455條前段、第767條第1項前段
29 ，分別定有明文。

30 (三)查原告為系爭房屋之所有人且為出租人，系爭租約已終止，
31 已如前述，被告迄未將系爭房屋遷讓返還予原告，自屬無權

01 占有，則原告依所有物返還請求權，請求被告將系爭房屋遷
02 讓返還予原告，並依系爭租約約定，請求被告給付積欠租
03 金、電費共計67,403元，洵屬有據，應予准許。

04 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益，民法第179條復有明文。又無權占有他人之土地，可
06 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
07 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
08 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。
09 本件被告向原告承租系爭房屋，並於系爭租約終止後，仍繼
10 續無權占有使用系爭房屋，自獲有相當於租金之不當得利，
11 致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害；而查原告將系爭
12 房屋出租予被告時、每月應付租金為6,500元，業如上述；
13 準此，依系爭租約及不當得利之法律關係，原告請求被告自
14 113年9月6日起至遷讓系爭房屋止，按月以6,500元計算相當
15 於租金之不當得利，亦屬有據。

16 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、租賃契約及不當得利
17 之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並請求被
18 告給付原告租金、電費共計67,403元，及自113年9月6日起
19 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，為有
20 理由，應予准許。

21 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
22 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
25 豐原簡易庭法 官 曹宗鼎

26 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
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 以上正本與原本相符。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日