

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第598號

原 告 李育臻
被 告 陳俞臻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0弄00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆仟玖佰貳拾貳元。

被告應自民國一一三年八月十六日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟元。

訴訟費用由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告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。

二、原告主張：被告於民國113年4月15日與原告簽訂房屋租賃契約書，承租原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0弄00號房屋（下稱系爭房屋），並約定租賃期間自113年5月1日起至114年4月30日止，且被告自113年5月起，應按月於15日繳付租金新臺幣（下同）16,000元，租賃期間之水電等費用則由原告墊付後，再由被告連同租金給付原告，復押租保證金為32,000元（下稱系爭租約）。嗣兩造在113年7月有口頭終止租約，並約定最晚在113年8月15日點交，而113年7月份租金16,000元及計算至113年7月底之水電費用14,922元，被告均未給付，是兩造既已約定113年7月底終止租約，原告自得向被告請求上開積欠之租金、水電費用合計30,922元；另被告於租賃期間曾將系爭房屋之冷氣移位，此部分冷

01 氣移機之回復原狀費用為6,000元，亦應由被告負擔，總計
02 被告應給付原告36,922元，扣除押租保證金32,000元後，被
03 告尚需給付原告4,922元。此外，被告尚未點交系爭房屋予
04 原告，仍無權占用，原告自得請求被告返還，並自113年8月
05 16日起至遷讓返還系爭房屋之日為止，按月給付原告相當於
06 租金之不當得利費用16,000元。為此，依民法第767條第1
07 項、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系
08 爭房屋，並給付其積欠之租金、水電費、冷氣移機費，及自
09 113年8月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
10 相當於租金之不當得利16,000元等語。聲明：如主文第1至3
11 項所示。

12 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
13 述。

14 四、本院之判斷：

15 (一)、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
16 後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
17 者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；
18 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第439條前
19 段、第455條前段、第767條第1項分別定有明文。另無法律
20 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，同法
21 第179條前段亦已明定。而依不當得利之法則請求返還不當
22 得利，以無法律上原因而受利益，致他人受有損害為其要
23 件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以
24 請求人所受損害若干為準，且無權占有他人之不動產，可能
25 獲得相當於租金之利益應為社會通常之觀念。

26 (二)、原告主張之前揭事實，已據提出房屋租賃契約書暨所有權
27 狀、房屋稅繳款證明、兩造間之簡訊及通訊軟體對話紀錄截
28 圖、存證信函暨回執、房屋照片、水電費繳款憑證及轉帳明
29 細、冷氣移機費用查詢資料等件為證（見本院卷第17至59
30 頁、第77至116頁、第119頁），而被告經合法通知，未於言
31 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴

01 訟法第280條第3項準用第1項規定，應視同自認，是原告主
02 張之事實，自堪信為真。從而，兩造間之系爭租約既已約定
03 在113年7月底終止，且被告迄仍積欠計算至113年7月之租
04 金、水電費用扣除押租保證金之餘額共4,922元未償，復未
05 點交而繼續占用系爭房屋，致使原告受有無法使用之損害，
06 則原告依民法第767條第1項、系爭租約之法律關係，請求被
07 告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付4,922元，自均有據，應
08 予准許。又系爭租約約定之租金本為每月16,000元，自可認
09 為被告無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利，亦應
10 以此為計算依據，故原告依不當得利法律關係，請求被告應
11 自113年8月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
12 告16,000元，亦屬有憑，當予准許，爰判決如主文第1至3項
13 所示。

14 五、本件係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
15 第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。

16 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決
17 結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

20 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

26 書 記 官 顏崇衛