

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

115年度宜簡字第61號

原告 林煌輝
訴訟代理人 施嘉鎮律師
被告 孟慶洋

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國115年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十四年七月十五日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元，及自各到期日翌日起至清償日，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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。原告起訴時原聲明第2項請求被告應給付原告新臺幣（下同）36,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於民國115年5月14日本院審理時捨棄上開聲明之請求，經核原告所為聲明之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，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

01 為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：被告於114年3月27日向原告承租門牌號碼宜
04 蘭縣○○鄉○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）並簽訂房
05 屋租賃契約，約定租期自114年4月1日起至116年3月31日
06 止，租金每月25,000元（下稱系爭租約）。詎被告自114年7
07 月起即未給付租金，並於114年7月15日傳送欲終止租約之訊
08 息予原告後，即未再回應原告之聯繫與訊息。是兩造間之租
09 賃關係既已終止，被告自應將系爭房屋遷讓返還原告，然被
10 告仍繼續占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告每
11 月受有25,000元之損害。縱認系爭租約尚未終止，然被告迄
12 今已遲付租金達2個月之租額，原告爰以起訴狀之送達，催
13 告被告於30日內給付積欠之租金，否則依規定終止系爭租
14 約，並請求遷讓返還系爭房屋及按月給付相當於租金之不當
15 得利。為此，爰依民法第455條、第179條、第440條之規
16 定，請求擇一判決等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓
17 返還予原告；(二)被告應自114年7月15日起至返還系爭房屋之
18 日止，按月給付原告25,000元，及自應給付之翌日起至清償
19 日，按週年利率百分之5計算之利息；(三)願供擔保，請准宣
20 告假執行。

21 二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或
22 陳述。

23 三、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
24 第1項前段定有明文。第按無法律上之原因而受利益，致他
25 人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。
26 又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
27 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之
28 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台
29 上字第294號判決意旨參照）。經查，本件原告主張之上開
30 事實，業據其提出與所述相符之房屋租賃契約書、存證信
31 函、對話記錄等件為證，而被告經相當時期受合法通知，無

01 正當理由未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供
02 本院斟酌，雖被告係依公示送達通知者，依法不視同自認，
03 惟因本件原告所主張之事實，業據其舉證如前，自堪信原告
04 之主張為真實可採。是系爭租約既已於114年7月15日終止，
05 被告迄今尚未返還系爭房屋，則揆諸前揭法條及判例意旨，
06 原告請求被告將系爭房屋遷讓返還，並自租約終止日即114
07 年7月15日起，按月給付相當於租金之不當得利25,000元，
08 為有理由，應予准許。

09 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
16 第203條分別有明文規定。本件原告對被告請求相當於租金
17 之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，是原告請求被告
18 給付相當於租金之不當得利部分，自應給付之翌日起至清償
19 日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據，應予准
20 許。

21 五、綜上所述，本件原告依民法第455條、第179條之規定，請求
22 被告騰空遷讓返還系爭房屋，及自114年7月15日起至返還系
23 爭房屋之日止，按月給付25,000元，並自各到期日翌日起至
24 清償日，按週年利率百分之五計算之利息，均有理由，應予
25 准許。又本院既已依前條規定准許原告請求，則原告另依民
26 法第440條之規定請求部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

27 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
28 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
29 假執行。原告起訴時所為同旨之聲明，僅具督促法院發動職
30 權之效力，爰不另為供擔保之諭知。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
02 臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭
03 法 官 許婉芳

04 以上為正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
10 書記官 葉宜玲