臺灣高雄地方法院高雄簡易庭民事判決

112年度雄簡字第1171號

原　　告　林國禎　　住○○市○鎮區○○○路000號

000000000000000000

訴訟代理人　林大為

被　　告　張簡秀里

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）61,000元，及自民國112年4月9日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告13,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以1,650,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項及所命各期給付已到期部分得假執行。但被告如以61,000元及每期以13,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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項但書第3款定有明文。原告起訴聲明原為：「㈠被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告35,000元，

及自民國112年3月4日起至遷讓返還房屋之日止，致原告每月受有相當於租金之損害。」（本院卷第11頁），嗣變更請求為：「㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告61,000元，及自112年4月9日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告13,000元。」（本院卷第101頁）。原告所為訴之變更，核係擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠伊將其所有系爭房屋於000年0月0日出租予被告，約定租賃期間自111年4月9日起至112年4月8日止，月租金為13,000元，被告應於每月9日給付，被告另已給付押租金30,000元給伊，兩造簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。

㈡惟系爭租約已屆期終止，被告仍繼續占有使用系爭房屋，致伊受有無法使用該屋之損害。故依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋予伊，再依民法第179條，請求被告給付自112年4月9日起、至系爭房屋騰空遷讓返還予伊為止，每月所生以13,000元計算、相當於租金之不當得利。

㈢另被告自111年9月起未按約給付租金，經押租金全數抵扣後，尚餘61,000元未為清償（計算式詳附表），另依系爭租約請求被告給付欠租61,000元。並聲明：如變更後之聲明。

二、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述。

三、得心證之理由：

㈠按「租賃期限經甲乙雙方洽訂為壹年零個月，即自111年4月9日起至112年4月8日止。」為系爭租約第2條所約定（本院卷第17頁）。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法第450條第1項亦有規範。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段亦有明定。

㈡另按「租金每個月13,000元正，乙方不得藉任何理由拖延或

拒納（電燈費及自來水費另外）。」、「租金應於每月9日以前繳納，每次應繳1個月，乙方不得藉詞拖延。」另為系爭租約第3條、第4條所約定（本院卷第17頁）。再按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條規定。經查，原告主張兩造就其所有之系爭房屋，曾締結系爭租約，惟被告自111年9月起未按約給付租金，經押租金全數抵扣後，尚餘61,000元未為清償，該租約屆期終止後，被告仍占有使用系爭房屋等節，已提出與其所述相符之系爭租約、系爭房屋第一類謄本為憑（本院卷第15頁至第21頁、第57頁），被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，應認被告就原告主張之事實視同自認，堪信原告之主張為真實。系爭租約終止後，被告不能證明其就系爭房屋仍具正當占有權源，自屬無權占有，則原告依民法第767條第1項，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並依系爭租約請求被告給付租約終止前之欠租61,000元，均屬有據。

㈢另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占有他人之房屋及土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。系爭租約於112年4月8日屆期終止，已如前述，而被告於租約終止後仍繼續占有系爭房屋，係無法律上原因而受有相當租金之利益，併觀兩造原約定系爭房屋之租金每月13,000元，自應以該數額作為計算不當利益之基準。從而，原告依民法第179條，請求被告給付原告自112年4月9日起、至系爭房屋騰空遷讓返還予原告為止，按月以13,000元計算、相當於租金之不當得利，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約、民法第179條，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給

付原告61,000元，及自112年4月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告13,000元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。

六、本件係依簡易程序所為被告敗訴之判決，故依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行；另依同法第436條第2項適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告為原告預供擔保得免為假執行如主文第4項至第5項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

高雄簡易庭　法　官　葉晨暘

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　吳良美

【附表】

編號	租金起算日期(民國	租金結算日期(民國)	原告主張積欠租金金額(新臺幣/元)
1	111/9/9	111/10/8	13,000
2	111/10/9	111/11/8	13,000
3	111/11/9	111/12/8	13,000
4	111/12/9	112/1/8	13,000
5	112/1/9	112/2/8	13,000
6	112/2/9	112/3/8	13,000
7	112/3/9	112/4/8	13,000
		合計	91,000
		扣除押租金	30,000
		請求金額	61,000