

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第618號

原告 逸法有限公司

法定代理人 蔡欣彼

訴訟代理人 蔡千卉律師

複代理人 蕭宇凱律師

被告 宋佩珊

楊慧玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告宋佩珊應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號4樓房屋遷讓返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣貳仟零柒拾肆元，及其中新臺幣壹仟壹佰捌拾貳元，自民國一一一年十二月十六日起至清償日，其中新臺幣參佰零陸元，自民國一一二年二月八日起至清償日止及其中新臺幣伍佰捌拾陸元，自民國一一二年三月三日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣柒萬伍仟元，及自附表一所示利息起算日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告宋佩珊應自民國一一二年三月二十八日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓房屋
03 （下稱系爭房屋）為原告所有，原告於民國111 年1 月24
04 日與被告宋佩珊簽訂系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租
05 約），約定租期自111 年1 月25日起至113年1 月24日止，
06 租金以每月為一期，租額新臺幣（下同）15,000 元，水電
07 費、瓦斯費、電費及網路費用均應由承租人負擔，且應於每
08 月24日前繳納，被告宋佩珊給付押租保證金30,000元，並由
09 被告楊慧玲擔任系爭租約之連帶保證人。詎被告宋佩珊於11
10 1 年11月起即未給付租金，至112年2月止，共積欠5個月租
11 金，另積欠111年12月電費825元、水費357元（111年12月5
12 日催告給付）、112年2月水費306元（112年2月7日催告給
13 付）、112年3月電費586元（112年3月2日催告給付）。共計
14 積欠水電費2,074元。原告以112年3月10日民事變更聲明狀
15 作為通知被告宋佩珊終止系爭租約之意思表示，且系爭租約
16 終止後被告宋佩珊無權占有系爭房屋之不當得利，致原告受
17 有不能使用該屋之損害，以系爭租約每月15,000元換算租
18 金，爰依民法第767 條、第455 條、第179 條及系爭租約，
19 提起本件訴訟，請求被告宋佩珊返還系爭房屋，及被告應連
20 帶給付積欠之租金、水電費及不當得利等語。並聲明如主文
21 所示。

22 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述
23 等語。

24 三、本院得心證之理由

25 （一）關於返還系爭房屋部分：按承租人於租賃關係終止後，應返
26 還租賃物，民法第455 條前段定有明文。經查，原告主張之
27 前揭事實，業經提出系爭房屋權狀、系爭租約、存證信函、
28 在卷為證，被告宋佩珊已於相當時期受合法之通知，而於言
29 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法
30 第280 條第3 項準用第1 項規定，應視同自認，故系爭租約
31 已於112 年3 月28日終止，原告請求被告宋佩珊遷讓返還系

01 爭房屋，自屬有據。

02 (二)關於請求給付租金及相當於租金之不當得利部分：次按無法
03 律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利
04 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
05 179 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
06 以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故
07 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
08 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
09 租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
10 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
11 (最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台上字第
12 294 號判決意旨參照)。查，原告主張被告宋佩珊自111 年
13 10月至112 年2 月，尚積欠原告75,000元租金，及水電費2,
14 074 元等情，被告宋佩珊已於相當時期受合法之通知，而於
15 言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟
16 法第280 條第3 項準用第1 項規定，應視同自認，原告前揭
17 主張堪信為真。又原告依不當得利之規定請求被告宋佩珊自
18 112 年3 月28日起給付相當於租金之利益，以每月15,000
19 元計算，本院審酌系爭房屋之原租金為每月15,000 元，依
20 現今社會經濟狀況等情亦應相當，則以此金額作為計算每月
21 不當得利金額之標準，自屬適當，故原告請求被告宋佩珊應
22 給付租金及水電費，並自112 年3 月28日起至返還系爭房屋
23 止給付相當於租金之利益每月15,000 元，為有理由。另被
24 告楊慧玲依系爭租約之約定為被告宋佩珊之連帶保證人，有
25 該租約可參。是以，原告請求被告連帶給付租金及水電費部
26 分，亦屬有據，應予准許。

27 四、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項及民法第455 條規定
28 請求被告宋佩珊遷讓返還系爭房屋，並依民法第179 條規定
29 及系爭租約請求被告連帶給付租金75,000元及水電費暨法定
30 遲延利息，及被告宋佩珊自112 年3月28日起至遷讓返還上
31 開房屋之日止，按月給付15,000 元，均屬有據，應予准

01 許。

02 五、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為
03 被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款規定，依
04 職權宣告假執行。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
07 高雄簡易庭 法 官 張茹綦

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
12 書記官 黃振祐