

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2130號

原告 莊國賓

被告 劉大立

上列當事人間請求遷讓房屋及損害賠償事件，本院於民國113年12月25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○○區○○路000號12樓之7房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣126,000元，及自民國113年4月1日起至遷讓返還前項房屋日止，按月給付原告新臺幣21,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項及第二項已屆期部分得假執行。

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條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國111年9月30日向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號12樓之7號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自111年10月1日起至112年10月1日止，其後兩造再合意延長至112年3月31日止，每月租金為新台幣（下同）21,000元，押租金為42,000元（下稱系爭租約）。被告迄今欠繳112年8月至113年3月租金168,000元，經扣抵上開押租金，伊尚得請求被告給付126,000元。又系爭租約已屆滿，迭經伊催討返還系爭房屋無著，伊自得依民法第455條、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付自113年4月1日起繼續占用房屋所受相當於租金之不當得利。爰依民法第455條前段、第179條規定、兩造間租賃契約法律關係起訴。聲明：如主文第1、2項所示。
- 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。
- 四、得心證理由

01 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
02 前段規定甚明。查原告主張兩造間有系爭租約，而該租約已  
03 屆滿未續租，被告欠繳112年8月起至113年3月租金等情，業  
04 據其提出與所述相符之系爭房屋113年房屋稅繳款書、郵局  
05 存證信函、兩造間LINE對話紀錄、系爭租約影本等件為證  
06 (卷第17至19、23至29頁)，並有系爭房屋公務用謄本可憑  
07 (卷第39至41頁)，堪信實在。則原告於抵充押租金42,000  
08 元後，復依系爭租約法律關係，請求被告給付欠繳租金  
09 126,000元(計算式： $21,000 \times 8 - 42,000 = 126,000$ )，自屬  
10 有理。又系爭租約既經屆滿，被告已無繼續占有房屋權源，  
11 則原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房  
12 屋，要屬正當。

13 (二)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
14 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，  
15 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院  
16 61年台上字第1695號判例要旨參照)。查被告自113年4月1  
17 日起，即失其占有使用系爭房屋之合法權源，業如前述，而  
18 系爭租約已約定系爭房屋每月租金為21,000元(卷第27  
19 頁)，復無證據顯示該租約數額有低於或超逾租賃市場行情  
20 之處，則以該數額作為計算不當利益基準，尚屬允當。從  
21 而，原告請求被告自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之  
22 日止，按月給付相當於租金之不當得利21,000元，亦屬有  
23 據。

24 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第179條等規定及系爭  
25 租約法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付欠繳租金  
26 126,000元，暨自113年4月1日起至遷讓返還前項房屋之日  
27 止，按月給付原告新臺幣21,000元，為有理由，應予准許。

28 六、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被  
29 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告  
30 假執行。

31 七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

02 高雄簡易庭 法官 鄭宇鈇

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 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  
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

08 書記官 林麗文