

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2602號

原告 劉佳旺

被告 黃貴美

上列當事人間請求遷讓房屋及損害賠償事件，本院於民國114年2月27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○○○巷○○號九樓之一房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一一二年十二月一日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項、第二項已到期部分得假執行。但被告如分別以新臺幣貳佰捌拾陸萬柒仟貳佰零伍元、已到期部分按月以新臺幣壹萬壹仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號9樓之1房屋（下稱系爭房屋），租期自民國106年12月1日起至108年11月30日止，後經兩造合意延長至112年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）11,500元（下稱系爭租約），被告並給付押租金20,000元予伊。詎被告自112年5月起即未給付租金，迄今僅支付48,489元，且於112年11月30日租約屆期後，仍繼續占有使用系爭房屋，爰依系爭租約、民法第179條、第455條之規定起訴。聲明：如主文第1、2項所示。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
02 述。

03 四、得心證之理由

04 (一)原告請求返還系爭房屋部分：

05 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
06 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，  
07 並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第450條第1項、第  
08 455條分別定有明文。查原告主張被告向伊承租系爭房屋，  
09 租期自民國106年12月1日起至108年11月30日止，後經兩造  
10 合意延長至112年11月30日止，每月租金11,500元。詎被告  
11 自112年5月起即未給付租金，迄今僅支付48,489元，且於11  
12 2年11月30日租約屆期後，仍占有系爭房屋等情，業據提出  
13 系爭租約、存證信函、現場照片、對話紀錄截圖系爭房屋建  
14 物謄本、甲存證信函暨回執、系爭房屋現場照片為憑（見本  
15 院卷第11-21、109頁），被告已於相當時期受合法通知，而  
16 於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴  
17 訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段  
18 之規定，視同自認，堪認原告上開主張之事實為真實。系爭  
19 租約既已於112年11月30日屆期終止，被告復未舉證證明有  
20 何繼續占有系爭房屋之合法權源，原告依系爭租約及民法第  
21 455條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

22 (二)原告請求相當於租金之不當得利部分：

23 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該  
25 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情  
26 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條  
27 分別定有明文。而無權占有他人之房屋及土地，可獲得相當  
28 於租金之利益，為社會通常之觀念。查，系爭租約已於112  
29 年11月30日終止，而被告於系爭租約終止後仍繼續占有系爭  
30 房屋，係無法律上原因而受有相當租金之利益，併觀兩造原  
31 約定系爭房屋之租金每月11,500元，自應以該數額作為計算

01 不當利益之基準。而原告主張被告自112年6月起即未給付租  
02 金，被告自系爭租約屆期後迄今僅支付48,489元，及被告前  
03 已給付之押租金20,000元，上開金額共68,489元（計算式：  
04 48,489+20,000=68,489），仍不足抵充被告自112年6月欠租  
05 時起至系爭租約屆期之112年11月止，積欠共6個月之租金6  
06 9,000元（計算式：11,500×6=69,000），是被告上開給付之  
07 68,489元已無得再用以抵充系爭租約屆期後被告積欠相當於  
08 租金之不當得利，故原告依民法不當得利之規定，請求被告  
09 給付自112年12月1日起至系爭房屋騰空遷讓返還予原告為  
10 止，按月給付以11,500元相當於租金之不當得利，亦屬有  
11 據。

12 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、第179條之規  
13 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自112年1  
14 2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,500  
15 元，為有理由，應予准許。

16 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  
17 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝  
18 訴部分依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項準  
19 用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，  
20 得免為假執行。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

23 高雄簡易庭 法 官 林 容

24 以上正本係照原本作成。

25 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，同  
26 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於  
27 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕  
28 本）。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

30 書 記 官 冒 佩 好