

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第336號

原告 林阿市

訴訟代理人 蔡玉振

蔡麗秋

被告 林金寶

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街00巷0號房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）5萬2,500元，並自113年2月16日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告7,500元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以4萬2,400元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第2項前段得假執行。但被告如以5萬2,500元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項後段於每月屆期後得假執行。但被告如按月以7,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 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。本件原告起訴時聲明：(一)被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告；(二)被告應給付原告6萬7,500元，並自113年2月16日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告7,500

01 元；(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於113年9月9日具狀變
02 更訴之聲明為：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告
03 應給付原告5萬2,500元，並自113年2月16日起至遷讓返還上
04 開房屋之日止，按月給付原告7,500元；(三)願供擔保請准宣
05 告假執行。經查，上開聲明之變更，僅係減縮租金之請求，
06 故依前述規定，上開訴之變更合於上述法律之規定，自應准
07 許。

08 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
09 訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯
10 論而為判決。

11 三、原告起訴主張：被告前於112年2月15日向其訂約承租系爭房
12 屋，租賃期間自112年2月15日起至113年2月15日止，每月租
13 金7,500元，應於每月5日前繳交，被告並於訂約時交付押租
14 金1萬5,000元（下稱系爭租賃契約）。然被告自112年5月5
15 日起即未依約繳納租金，迄至113年2月15日止已積欠租金共
16 計6萬7,500元，經以押租金1萬5,000元抵扣後，尚欠5萬2,5
17 00元租金未付。又系爭租約業已屆期終止，被告迄今仍未遷
18 出系爭房屋，而繼續占有使用系爭房屋，則被告無權占有其
19 所有之系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受
20 有無法使用收益該系爭房屋之損害，依約應賠償原告相當月
21 租金金額計算之違約金。為此，爰依系爭租賃契約之法律關
22 係及民法第179條規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1
23 項、第2項所示。

24 四、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任
25 何書狀為聲明或陳述。

26 五、得心證之理由：

27 (一)查被告於112年2月15日與原告簽訂系爭租賃契約，約定由被
28 告向原告承租系爭房屋，租賃期間自112年2月15日起至113
29 年2月15日止，租金每個月7,500元，押租金1萬5,000元；被
30 告陸續向原告給付共3個月之租金，尚積欠9個月租金未付；
31 且被告租期屆滿時起仍占有使用系爭房屋迄未搬遷之事實，

01 業據原告提出系爭租賃契約等件為證（見本院卷第13頁至第
02 28頁）。而被告已經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦
03 未提出書狀答辯供本院斟酌，是本院斟酌上開卷證，認原告
04 主張之事實，可信為真實。

05 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。承租人
06 於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、第
07 455條前段分別定有明文。查原告主張系爭租賃契約定有期
08 限，兩造約定之租賃期間係業於113年2月15日屆滿之事實，
09 已據前述，是依前述說明，原告自得請求被告遷讓返還系爭
10 房屋。

11 (三)又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
12 有明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
13 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
14 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
15 有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第
16 1631號判決意旨參照）。查系爭租賃契約記載原告已收被告
17 押租金1萬5,000元，已如前述，是被告積欠上開積欠租金9
18 個月部分，經以押租金扣抵後，尚有5萬2,500元未清償，是
19 原告此部分租金請求，為有理由，應予准許。

20 (四)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
22 第179條定有明文；復按無權占有他人之土地，可能獲得相
23 當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之
24 房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利
25 益。經查：兩造間上述租賃契約既已於113年2月15日終止，
26 則被告迄今占有系爭房屋即屬無法律上原因，堪認被告自斯
27 時起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月受有7,500元計算之
28 相當於租金之利益，致原告受有不能使用系爭房屋而相當於
29 無法收取租金之損害。是原告依不當得利返還請求權請求被
30 告給付自113年2月16日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日
31 止，按月給付相當租金之不當得利7,500元為有理由。

01 五、綜上，原告依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
02 告將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付原告5萬2,500元及
03 自113年2月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
04 告7,500元，為有理由，應予准許。

05 六、本件就原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適
06 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第
07 3款規定，本於職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之
08 規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

11 羅東簡易庭 法 官 蔡仁昭

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
14 提出上訴狀（應附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
15 上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

17 書記官 高雪琴