

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第445號

原告 劉雪燕

被告 徐大安

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段000號6樓之5之房屋全部遷讓返還予原告。

被告應自民國114年3月1日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,500元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣283,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於每屆滿1月時，就該月得請求之金額得假執行。但被告如按月以新臺幣10,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告原起訴時訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段000號6樓之5房屋全部（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）31,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自起訴

01 狀繕本送達之翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
02 原告10,500元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國11
03 3年12月6日言詞辯論時撤回上開第2項之聲明，並變更第3項
04 聲明為：被告應自114年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
05 止，按月給付原告10,500元等情（見本院卷第78頁），經核
06 屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許。

07 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
08 訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯
09 論而為判決。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：緣兩造前簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
12 約），約定將伊所有之系爭房屋出租予被告，租金每月10,5
13 00元，押金21,000元，因被告承租期間污損系爭房屋，製造
14 異味，導致屢屢遭鄰居投訴，兩造遂合意於113年12月31日
15 終止系爭租約，被告並已繳付至113年12月31日之租金。詎
16 被告屆期仍拒不搬遷，並無權占用系爭房屋，爰依租賃契約
17 及不當得利之法律關係，請求被告應遷讓返還系爭房屋，並
18 應自114年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
19 相當於租金之不當得利10,500元等語。並聲明：如程序事項
20 變更後聲明所示。

21 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
22 何聲明或陳述。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告主張其與被告間就系爭房屋訂立系爭租約，約定每月租
25 金10,500元，且兩造合意於113年12月31日終止系爭租約，
26 而被告於期滿後迄未返還系爭房屋等節，業據其提出與系爭
27 租約為證（見本院卷第83至96頁），而被告經相當時期受合
28 法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出
29 書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同
30 條第1項規定，應視同自認，堪認原告主張之事實為真實。

31 (二)請求遷讓返還系爭房屋部分

01 按系爭租約第14條約定：「租賃關係消滅時，出租人應即結
02 算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋
03 況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人
04 並遷出戶籍及其他登記。」又「租賃定有期限者，其租賃關
05 係，於期限屆滿時消滅。」；「承租人於租賃關係終止後，
06 應返還租賃物。」，民法第450條第1項、第455條前段亦分
07 別定有明文。經查，兩造合意於113年12月31日終止系爭租
08 約，業經本院認定如前，是本件系爭租約即業因兩造合意終
09 止而於113年12月31日消滅，是原告依系爭租約第14條之約
10 定及上開法律規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有
11 據，應予准許。

12 (三)請求相當於租金之不當得利部分：

13 1.按系爭租約第14條第3項約定：「承租人未依第1項規定返還
14 租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得
15 向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當
16 月租金金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）
17 至返還為止。」；同條第4項則約定：「前項金額與承租人
18 未繳清之租金及第5條約定之相關費用，出租人得由第4條第
19 1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付
20 不足之金額或費用。」。又「無法律上之原因而受利益，致
21 他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後
22 已不存在者，亦同。」，民法第179條定有明文。而「承租
23 人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原
24 因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃
25 物之損害，應返還其所得利益。」（最高法院95年度台上字
26 第2244號民事裁判要旨參照）。且按，「押租金之主要目的
27 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
28 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
29 然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之
30 問題。」（最高法院87年度台上字第1631號民事裁判要旨參
31 照）。

01 2.經查，系爭租約業於113年12月31日終止而消滅，業如前

02 述，則被告於系爭租約終止後，即無合法占有系爭房屋之權
03 源，其迄未返還系爭房屋，致原告受有無法占有、使用、收
04 益系爭房屋之損害，被告無權占有系爭房屋則獲有相當於租
05 金之利益，是原告於系爭租約終止後，依系爭租約第14條第
06 3項及不當得利之法律關係，請求被告自114年1月1日起至遷
07 讓返還系爭房屋之日，按月以兩造約定之月租金10,500元計
08 算相當於租金之不當得利，核屬有理。惟被告於承租時曾繳
09 納押租金2個月共21,000元，且原告迄未返還上開押租金，
10 亦經原告陳明在卷（見本院卷第104頁），依上說明，自應
11 優先抵充相當於租金之不當得利金額，是自114年1月1日起
12 至114年2月28日間，共計2個月部分之相當於租金不當得利
13 部分，扣除押租金後，已無餘額，從而，原告請求自114年3
14 月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付10,500元之
15 範圍內，始屬有據，逾此範圍，則無理由。

16 四、綜上所述，原告依系爭租約第14條及不當得利之法律關係，
17 請求被告遷讓返還系爭房屋，併請求被告應自114年3月1日
18 起自遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當
19 得利10,500元，為有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無
20 據，應予駁回。

21 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被
22 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權
23 宣告假執行。又主文第2項所示被告按月給付原告10,500元
24 部分，於每屆滿1月時，就該月得請求之金額得假執行。而
25 原告雖為宣告假執行之聲請，然僅在促使法院為此職權之行
26 使，無庸為准駁之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲請即
27 失所附麗，應併予駁回。另依職權宣告被告免為假執行之擔
28 保金額。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。因原告主張遷讓
30 返還系爭房屋、給付相當於租金之不當得利，依民事訴訟法
31 第77條之2第2項規定，以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損

01 害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。是本件給付相當
02 於租金之不當得利分未徵裁判費，僅就遷讓返還系爭房屋部
03 分徵裁判費，故本件訴訟費用應由被告負擔，附此敘明。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

05 羅東簡易庭 法 官 黃千瑀

06 以上正本係照原本製作。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如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 114 年 2 月 8 日

12 書記官 張雨萱