

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第483號

原告 張本慶

被告 李戴榮

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月7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○○路0000號3樓（301室）房屋全部騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）5萬8,421元，並自114年1月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告5,700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10萬400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5萬8,421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5,700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○○路0000號3樓（301室）房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告3萬7,055元，並自113年3月1日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告5,700元；(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於114年1月7日變更訴之聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告5萬8,421元，並自114

01 年1月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告5,70
02 0元；(三)願供擔保請准宣告假執行。經查，上開聲明之變
03 更，僅係減縮請求數額，故依前述規定，上開訴之變更合於
04 上述法律之規定，自應准許。

05 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
06 訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯
07 論而為判決。

08 三、原告起訴主張：被告前於111年12月間向其訂約承租系爭房
09 屋，約定每月租金5,700元，租賃期間電費由被告負擔，最
10 近一次租約租期至113年3月1日止（下稱系爭租賃契約）。
11 然被告自112年5月起即未依約按時按數額繳納租金與電費。
12 又系爭租約屆期後，被告迄今仍未遷出系爭房屋，而繼續占
13 有使用系爭房屋，亦獲有相當於租金之不當得利。計算至11
14 3年12月31日止尚欠租金、電費及相當租金不當得利共計5萬
15 8,421元，以及應給付自114年1月1日起至返還系爭房屋之日
16 止，按月5,700元計算相當租金之不當得利。為此，爰依系
17 爭租賃契約之法律關係及民法第179條規定提起本件訴訟。
18 並聲明：如主文第1項、第2項所示。

19 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
20 何書狀為聲明或陳述。

21 五、得心證之理由：

22 (一)查原告前述主張，業據原告提出系爭租賃契約、Line對話紀
23 錄及欠費統計表為證（見本院卷第15頁至第35頁、第83
24 頁）。而被告已經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
25 提出書狀答辯供本院斟酌，是本院斟酌上開卷證，認原告主
26 張之事實，可信為真實。

27 (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
28 於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、第
29 455條前段分別定有明文。查原告主張系爭租賃契約定有期
30 限，兩造約定之租賃期間係業於113年3月1日屆滿之事實，
31 已據前述，是依前述說明，原告自得請求被告騰空遷讓返還

01 系爭房屋。

02 (三)又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
03 有明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
04 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
05 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
06 有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第
07 1631號判決意旨參照）。又承租人應負擔電費。亦為系爭租
08 賃契約第4條所明文。且另按無法律上之原因而受利益，致
09 他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後
10 已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文；復按無權占有
11 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
12 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之
13 範圍，為相當於租金之利益。查被告積欠上開租金部分，經
14 以押租金扣抵後，尚有餘額未清償，且積欠電費以及租期屆
15 滿後相當租金之不當得利，雖經被告部分清償，但計算至11
16 3年12月31日止尚欠租金、電費及相當租金不當得利共計5萬
17 8,421元，以及應給付自114年1月1日起至返還系爭房屋之日
18 止，按月5,700元計算相當租金之不當得利等情，有前述欠
19 費統計表可參，被告就此亦未爭執，是原告此部分請求，亦
20 有理由，應予准許。

21 六、綜上，原告依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
22 告將系爭房屋全部騰空遷讓返還原告，並給付原告5萬8,421
23 元，並自114年1月1日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，
24 按月給付原告5,700元，為有理由，應予准許。

25 七、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
26 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
27 3款規定，本於職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之
28 規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

31 羅東簡易庭 法 官 蔡仁昭

01 上為正本係照原本作成。
02 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，
03 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
04 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
05 繕本）。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
08 書記官 高雪琴