

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第527號

原告 吳靜瑜
訴訟代理人 吳清芳
被告 張貴智

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路○街00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年8月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣9,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之93，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣25萬4,900元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣9,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告未於言詞辯論期日到場，復無民事訴訟法第386條所列各款情事，依同法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

原告係門牌號碼南投縣○○市○○路○街00號（下稱系爭房屋）所有權人。被告於民國112年8月1日，向原告承租系爭房屋，雙方簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期1年，每月10日給付租金，每月租金新臺幣（下同）9,000元。詎被告自112年12月起即陸續積欠租金，至113年7月31日止

01 共計積欠原告租金1萬8,000元，屢經催討，被告置之不理。
02 詎被告自113年7月31日租期屆滿起拒絕交還系爭房屋，原告
03 爰依法請求被告應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並請求給
04 付積欠租金1萬1,000元，及自租期屆滿翌日即113年8月1日
05 起至遷讓系爭房屋之日止按月給付9,000元等語，並聲明：
06 (一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告1萬
07 1,000元(三)被告應自113年8月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋
08 之日止，按月給付原告9,000元。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

10 三、本院得心證理由：

11 (一)原告係系爭房屋所有權人。被告於112年8月1日，向原告承
12 租系爭房屋，兩造簽立系爭租約，約定租期1年，每月10日
13 給付租金，每月租9,000元。詎被告自112年12月起即陸續積
14 欠租金，至113年10月24日止共計積欠原告租金1萬1,000元
15 等情，有原告所提核與所述相符之房屋租賃契約書、郵政存
16 簿儲金簿內頁等件為證(見本院卷第15頁至第22頁、第77至7
17 9頁)，而被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何有
18 利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據之結
19 果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告此部分之主張為真實。

20 (二)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止
21 後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物
22 者，得請求返還之。無法律上之原因而受利益，致他人受損
23 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
24 者，亦同。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
25 賠償責任。民法第439條前段、第455條前段、第179條分別
26 定有明文。本件被告至113年10月24日止共計積欠原告租金1
27 萬1,000元，扣抵押金1萬8,000元後，被告已無積欠原告租
28 金；又系爭租約於113年7月31日屆滿後，被告已無占有系爭
29 房屋之正當權源，卻仍繼續占用，自屬侵害原告所有權，被
30 告並因此受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，則
31 原告依民法上開規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還

01 原告，並自系爭租約屆滿翌日即113年8月1日起至遷讓返還
02 系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利9,00
03 0元，洵為有據，應予准許。逾此請求，則無理由。

04 四、綜上所述，原告依法及系爭租約之規定，請求：(一)被告被告
05 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二) 被告應自113年8月1日
06 起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000元，為有理由，
07 應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

08 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項、第2項第1款、第8款適用
09 簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1
10 項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2
11 項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

12 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
13 酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

16 南 投 簡 易 庭 法 官 陳 怡 伶

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判
21 費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

23 書 記 官 洪 妍 汝