

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第700號

原告 辜永正

被告 邱允成

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○○號房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬伍仟柒佰壹拾肆元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰捌拾參萬肆仟零參拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或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項但書第2款、第3款定有明文。原告起訴聲明第2項請求被告應給付原告新臺幣（下同）10萬4,989元，及自民國112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬2,000元，嗣變更請求被告給付24萬5,714元（見本院訴字卷第53頁），前開變更乃基於原告主張被告無權占用房屋之同一基礎事實，及擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

01 (一)原告於111年11月25日與被告簽訂住宅租賃契約書（下稱系
02 爭租約），約定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○○路
03 0段00巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自111
04 年11月25日起至112年11月25日止為期1年，每月租金2萬
05 2,000元，水電瓦斯等費用均由被告自行負擔。

06 (二)不料被告承租後僅交付約2.5個月租金及押租金2萬2,000
07 元，其餘各期房租均未支付，迄起訴前之112年8月1日止，
08 被告遲延租金已達5.5個月。為催告被告給付積欠租金等事
09 宜，原告已依租約上所載地址，以存證信函通知被告限期繳
10 清及搬遷並終止租約，被告於租約終止後未依約遷讓返還房
11 屋，況系爭租約於112年11月25日期限屆滿，被告依約應騰
12 空返還系爭房屋，然卻未遷讓返還屬無權占有，侵害原告之
13 所有權，為此依民法第767條第1項、第455條前段規定，請
14 求被告遷讓返還系爭房屋。

15 (三)被告不僅積欠原告房租、水電瓦斯費，於房租期限屆滿後又
16 繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告
17 每月受有相當於租金之損害，為此依系爭租約第3條、第5
18 條、第18條約定及民法第179條不當得利法律關係請求被告
19 給付24萬5,714元【111/12-112/11房租264,000元（22,000
20 元/月×12月）+112/12相當於租金不當得利22,000元+電費
21 5,631元+水費855元+瓦斯1,228元+房屋清潔費15,000元+廢
22 物清理費15,000元－已付2.5個月房租及押租金共78,000元
23 =245,714元】等語。

24 (四)並聲明：1.如主文第1、2項所示。2.願供擔保，請准宣告假
25 執行。

26 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
27 述。。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、永和中山路第
30 130號存證信函暨其遭退回信封、新北市○○區○○段000○
31 號建物登記第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅113

01 年課稅明細表、房屋稅籍證明書、台灣電力公司繳費憑證、
02 臺北自來水事業處水費通知單、欣欣天然氣（股）公司天然
03 氣繳費通知單、高典自動化有限公司估價單等件為佐，經核
04 無訛，堪認原告主張屬實。

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
06 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原因而受
07 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
08 因，而其後已不存在者，亦同，民法第450條第1項、第455
09 條前段、第179條定有明文。系爭租約之租期為111年11月25
10 日起至112年11月25日，業已屆滿，依民法第455條前段規
11 定，原告請求被告應將系爭房屋騰空返還原告，為屬有據。
12 又被告承租系爭房屋迄租約期滿之112年11月25日止，僅繳
13 納2.5個月房租及押租金共7萬8,000元，則被告原應給付1年
14 房租26萬4,000元（22,000元/月×12月＝264,000元），扣除
15 已給付之房租及押租金7萬8,000元後，尚積欠18萬6,000元
16 （264,000-78,000＝186,000），故原告得請求被告給付積
17 欠租金數額為18萬6,000元。另系爭租約已於112年11月25日
18 消滅，而被告迄今仍未將系爭房屋騰空返還原告，自受有相
19 當於租金之不當得利，原告依民法第179條前段規定請求被
20 告給付112年11月26日起至同年12月25日相當於租金之不當
21 得利2萬2,000元，當屬有據。

22 (三)又按乙方（即被告）每月租金為2萬2,000元，每期應繳納1
23 個月租金，不得藉任何理由拖延或拒絕。租賃期間，使用租
24 賃住宅所生之水費、電費、瓦斯費，由乙方負擔。租賃關係
25 消滅，依第14條完成點交或視為完成點交之手續後，乙方仍
26 於租賃住宅有遺留物者，除甲乙雙方另有約定外，經甲方定
27 相當期限向乙方催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有
28 權。甲方處理前項遺留物所生費用，得由第4條第1項規定之
29 押金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之費用，
30 為系爭租約第3條、第5條、第18條所明文約定。被告依前揭
31 約定應負擔系爭房屋之水電及瓦斯費，且原告處理被告遺留

物所生費用得向被告請求，故被告尚積欠電費5,631元、水費855元、瓦斯費1,228元，且處理被告遺留物需支出廢棄物清理費1萬5,000元、房屋清潔費1萬5,000元費用，此經原告提出各項費用繳納憑證及估價單為佐，原告依前開約定請求被告如數給付，亦屬有據。

四、綜上所述，系爭租約租期已於112年11月25日屆滿，被告應將系爭房屋騰空返還原告，且原告得請求被告給付積欠租金、相當於租金之不當得利、水電及瓦斯費、廢棄物清理費及房屋清潔費，共計24萬5,714元（計算式：186,000元+22,000元+5,631元+855元+1,228元+15,000元+15,000元=245,714元）。從而，原告依民法第455條前段、第179條規定、系爭租約第3條、第5條、第18條約定，請求被告給付如主文第1項、第2項所示，均有理由，應予准許。另原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。被告雖未陳明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被告免為假執行應供擔保金額。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
民事第四庭法 官 莊佩穎

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
書記官 李瑞芝