

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第179號

原告 張旭東

訴訟代理人 陳怡君

被告 陳美玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國114年3月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○○號二樓房屋騰空遷讓返還與原告；並應給付原告新臺幣貳萬捌仟參佰陸拾肆元，及自中華民國一百一十三年九月一日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟柒佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告預供擔保後，得為假執行；被告以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋騰空遷讓返還與原告；並應給付原告新臺幣（下同）28,364元元，及自民國113年9月1日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告11,700元。原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

(一) 緣原告於111年8月10日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將其所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓房屋出租予被告，租期1年，自111年8月10日起至112年8月10日止，每月租金11,700元。水、電、瓦斯等費用，均由被告自行負擔。

(二) 不料，被告於租期內多次拖欠租金及其他費用，且原告已有用屋需求，於租期到期前即口頭告知被告已不願續租，並同意被告找尋新屋，但至今已逾1年，被告自113年7月起，無繳納房租已逾2個月（未付月份為7月、8月，共計23,400元），扣除押金22,000元後，共計欠繳租金1,400元。

(三) 另被告未繳付5月27日至7月8日之電費，依台電人員估算電表度數，7月8日至今約13,569元，遲付費518元；3月28日至7月30日之水費818元，依去年同期水費推算8月、9月水費約500元；8月至9月之瓦斯費536元，共計26,964元。

(四) 為催被告遷讓房屋等事宜，原告已依契約上所載地址，以存證信函催告被告限期繳清欠款並於113年8月31日終止租約。被告於租約終止後，未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵害原告之所有權。為此依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還房屋如聲明第1項。又被告拖欠房租等相關費用，應負清償責任。此外因被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，至原告每月受有相當於租金之損害，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付如聲明第2項所示之損害。若被告應為送達之處所不明，聲請本院准予公示送達，請求判決如訴之聲明等語。

二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張兩造於111年8月10日簽訂系爭租約，由被告承租原

01 告所有前揭房屋使用，租賃期間自111年8月10日起至112年8
02 月10日止，租金每月11,700元。被告扣除押金後尚有未繳納
03 租金1,400元及水、電、瓦斯費26,964元，原告已依約向被告
04 終止系爭租約等情，業據提出113年8月9日蘆洲中原路郵
05 局第136號、113年9月2日蘆洲中原路郵局第152號存證信
06 函、租約等影本附卷為證據（見本院113年度重簡字第2666
07 號卷第15頁至第28頁）。又按被告已於相當時期受合法之通
08 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，
09 依民事訴訟法第280條第3項規定，準用同條第1項之規定，
10 視同自認。本件被告於言詞辯論期日前相當時期受合法通
11 知，卻未於言詞辯論期日到場，又未提出準備書狀爭執，自
12 應依法視為對原告主張之事實自認，則自足認為原告前述主
13 張之事實為真實。

14 二、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
15 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
16 第455條前段分別定有明文。本件原告與被告間就系爭房屋
17 之系爭租賃契約已於112年7月10日屆滿，且未展延或續約，
18 有房屋租賃契約、存證信函附卷可稽（見113年度重簡字第2
19 666號第15至18頁、第21頁至第30頁），依上開規定，被告
20 應將系爭房屋返還原告，然被告於租期屆滿後仍繼續占有使
21 用系爭房屋及停車位，自屬無占有之正當權源，侵害原告系
22 爭房屋之所有權，故原告依上開規定，請求被告遷讓返還系
23 爭房屋，為有理由，應予准許。又查，承租人應依約給付租
24 金，被告自113年7月起即未給付租金與原告，原告併請求被
25 告應給付自113年7月及8月份之租金，扣除押金後尚積欠共
26 一節1,400元，應認為有理由。另查，被告亦積欠水、電及
27 瓦斯費共26,964元，被告應償還原告一節，亦屬有理由，應
28 予准許。

29 三、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，
31 民法第179條定有明文。又民法第179條所規定之不當得利返

還其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查，系爭租賃契約既於112年7月10日屆滿，被告仍繼續占有使用系爭房屋，已如前述，則被告於租賃關係消滅後仍未返還租賃標的物與原告，原告主張其受有因不能使用系爭房屋之損害，被告應償還相當於租金之不當得利等語，乃屬可採；又兩造於系爭房屋租賃契約既已約定每月租金為11,700元，則原告所得請求之不當得利數額自應以此約定之租金數額定之，則被告請求自113年9月1日起應按月給付相當於租金11,700元，原告於此範圍之請求應屬有理由。

四、綜上所述，原告主張依租賃及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭租賃房屋，並給付28,364元及自113年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,1700元等節，為屬有理由，應予准許。

肆、假執行之宣告：原告陳明願預供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額就原告勝訴部分准許之；被告部分依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，免為假執行。

伍、結論：本件原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第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 114 年 4 月 1 日
民事第六庭 法 官 許瑞東

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 114 年 4 月 1 日
書記官 林俊宏