

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第99號

原告 葉怡伶

被告 蔡佩姍

上列當事人間遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月5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○○○號十二樓房屋騰
空遷讓返還原告，並自民國一百一十三六月二十五起至返還上開
房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬參仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

本件被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體上理由

一、原告起訴主張：兩造於民國(下同)111年7月20日簽訂房屋租
賃契約，約定由原告將所有之門牌號碼新北市○○區○○○
路000號12樓房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，每月新臺幣
(下同)23,000元，租金應於每月25日前繳納，而押金為2
3,000元，由被告以現金支付於原告。詎料，被告於112年2
月及自113年6月25日起即未給付租金，已積欠達四個月以
上，且已被告之押金已全數抵扣完，原告先於113年8月30
日、9月17日電話訊息催告被告付清租金並遷讓系爭房屋，
惟被告迄今仍未履行，是原告於同年9月23日以存證信函催
告函到後立即付清租金及遷讓系爭房屋，並對被告為終止系
爭租賃契約之意思表示，兩造間租賃契約暨已終止，原告依

01 土地法第100條第1項之規定，欲將系爭房屋收回自住，爰依
02 民法第455條、第179條之規定，提起本訴，並聲明如主文所
03 示。

04 二、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
05 作何聲明或陳述。

06 三、得心證之理由

07 (一)原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋之建物所有權
08 狀、租賃契約、存證信函暨回執等件為證（見重簡卷第15~3
09 9頁），核與原告所述相符，且被告對於原告主張之事實，
10 已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦
11 未提出準備書狀爭執，堪信原告之主張為真實。

12 (二)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；無法律
13 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法
14 第767條第1項條前段、第179條前段分別定有明文。本件被
15 告無權占有系爭房屋，經原告請求遷讓，仍拒不返還系爭房
16 屋之事實，已如前述，原告依上開法條規定，請求被告遷讓
17 房屋，應屬有據。被告積欠113年2月租金，經扣抵押金2萬3
18 000元後，被告尚積欠自113年6月25日起算之租金，依此，
19 原告請求被告自113年6月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
20 按月給付相當租金23,000元之不當得利，自屬有據。

21 四、綜上所述，原告依據租賃契約及不當得利之規定，請求如主
22 文所示，洵屬正當，應予准許。

23 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
25 民事第三法庭 法 官 徐玉玲

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
30 書記官 林昱嘉