

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第2876號

原告 黃種賢
被告 潘東謐（原名：潘仁益）

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年1月17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○段○○○號六樓房屋遷讓返還予原告，並給付原告新臺幣壹拾壹萬壹仟肆佰零肆元，並自民國一百一十二年十月十日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：被告於民國111年7月23日向原告承租坐落新北市○○區○○路0段00號6樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為111年7月23日起至112年7月24日止，並約定每月租金新臺幣（下同）11,000元，於每月10日給付（下稱系爭租約）。詎被告於租期屆滿後竟拒絕遷讓，並積欠9個月租金111,404元。房屋之交還及租金之支付迭經催討被告均置之不理。又自112年7月24日租期既已屆滿，被告對租賃物即屬無權占有，自應按月賠償原告未收取租金11,000元之損害金迄被告交屋之日止。為此，爰依租賃契約、民法第179條等法律關係，請求如主文所示。

三、原告主張之事實，業據其提出房間租賃契約書、LINE對話紀錄為證。經查：

01 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
02 前段定有明文。經查，系爭租約業經屆期而消滅。從而，原
03 告請求被告遷讓交還系爭房屋，並給付所積欠之租金111,40
04 4元，為有理由，應予准許。

05 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
07 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
08 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
09 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
10 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
11 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
12 號判例意旨參照）。經查，被告自112年10月10日起即未繳
13 納租金，而依前開說明，被告自受有相當於租金之利益，是
14 原告自得依民法第179條規定請求被告應返還不當得利。而
15 系爭房屋每月租金為11,000元，故被告可能獲得每月相當於
16 租金之不當得利應以上開金額11,000元計算。是原告請求被
17 告自112年10月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按
18 月給付相當於租金11,000元之不當得利，亦屬有據。

19 四、從而，原告依租賃契約及第179條等規定提起本件訴訟並求
20 為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

21 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
22 告假執行。

23 六、結論：原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2項、第
24 385條第1項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 呂安樂

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
02 書記官 魏賜琪