

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

113年度板簡字第2595號

原告 林美蓮
被告 吳濬宗

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還原告，及自民國113年7月1日起至騰空遷讓返還前開房屋日止，按月給付原告新臺幣2萬9,000元。
- 二、被告應給付原告新臺幣5萬8,000元。
- 三、訴訟費用新臺幣3萬6,046元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。
- 四、本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由

- 一、「其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄」，民事訴訟法第10條第2項定有明文。本件被告雖非設籍在本院轄區內，惟原告主張被告向其承租門牌號碼為新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），並依民法第455條、第767條第1段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，核屬因不動產涉訟，且不動產位在本院管轄區域內，依首揭規定，自得由不動產所在地之法院即本院管轄。又被告經合法通知，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。
- 二、原告主張：被告於民國112年12月1日向原告承租系爭房屋，雙方簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期為1年，自112年12月1日至113年11月30日止。每月租金新臺幣

01 (下同) 2萬9,000元，於每月30日前給付。詎被告經以擔保
02 金抵償後已積欠租金達2個月共計5萬8,000元，經原告以通
03 訊軟體line催告給付，並告知將於113年6月30日終止租約，
04 被告均不予置理，並於系爭租約終止後，拒絕搬遷，迄未騰
05 空遷讓返還系爭房屋，已屬無權占有，妨害原告使用收益權
06 利，應自系爭租約終止翌日即113年7月1日起至騰空遷讓返
07 還系爭房屋日止，給付相當於租金之不當得利每月2萬9,000
08 元。為此，爰依系爭租約及民法第767條第1項、第455條、
09 第179條規定，求為判決如主文第1項、第2項所示之事實，
10 業據提出與所述相符之系爭租約、LINE對話紀錄擷圖、銀行
11 交易明細、中華郵政存摺封面及內頁等件影本為證，並有新
12 北市中和地政事務所檢送土地建物登記公務用謄本及原告所
13 提出系爭房屋土地及建物登記第一類謄本附卷可稽。被告則
14 已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦
15 未提出準備書狀爭執，本院依證據調查之結果，認為原告之
16 主張為真實。

17 三、「租金每個月2萬9,000元，應於每月30日以前繳納，每次應
18 繳1個月份」，系爭租約第3條、第4條各有明定。而承租人
19 於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或
20 侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第455條前段、第767
21 條第1項前段亦分別有明文。本件原告以被告所繳付押租金
22 扣抵欠繳租金後，被告仍積欠113年5月及6月租金共計5萬8,
23 000元未為給付，經原告於113年6月30日終止租約，業如前
24 述，系爭契約既已於113年6月30日終止，惟被告迄今仍未返
25 還而繼續占用系爭房屋，自屬無權占有，原告本於上揭規
26 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付積欠之
27 租金5萬8,000元，均為有理由，應予准許。

28 四、又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益，民法第179條定有明文。而無正當權源使用他人房屋，
30 可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查，系爭
31 租約經原告於113年6月30日終止，被告迄今仍未返還而繼續

01 無權占用系爭房屋，業如前述，原告本於不當得利之規定，
02 請求被告自租約終止翌日即113年7月1日起至遷讓返還系爭
03 房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利2萬9,000元，
04 亦屬有理由，應併予准許。

05 五、本件係適用簡易訴訟程序而為被告敗訴之判決，應依職權宣
06 告假執行。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

09 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

10 法 官 江俊傑

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
14 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

16 書 記 官 蔡儀樺