臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

113年度板簡字第1701號

原告 鄭煒
被告 陳澤民

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年9月11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○○○街○○號三樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟元，並自民國一百一十三年五月十八日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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：

緣被告於民國112年10月18日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○○街00號3樓房屋（下稱系爭房屋），租期一年，自112年10月28日起至113年10月17日止，每月租金新臺幣（下同）7,000元（下稱系爭租約），並簽有房屋租賃契約書乙份。詎被告自112年10月起之各期房租均未支付，至113年3月止，已達五期租金未繳，經原告前後以113年3月7日鶯歌鳳鳴郵局存證號碼000017號存證信函、113年3月19日鶯歌鳳鳴郵局存證號碼000021號存證信函催告被告應於函到立即繳納積欠租金，被告仍拒不清償；故以提起本件訴訟為終止系

01 爭租約意思表示，且被告遲付租金迄今已達六期，即42,000
02 元。是被告未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵害原告之
03 所有權，為此依民法第767條、第455條前段規定，請求被告
04 遷讓返還房屋如聲明第1項。又被告拖欠房租等費用，應負
05 清償責任；且被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲
06 得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，
07 為此依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不
08 當得利。為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，請
09 求：1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街00號3樓房
10 屋遷讓返還原告。2.被告應給付原告42,000元，及自民國11
11 3年5月18日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新
12 臺幣7,000元。

13 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、113年3月7
14 日鶯歌鳳鳴郵局存證號碼000017號存證信函、113年3月19日
15 鶯歌鳳鳴郵局存證號碼000021號存證信函等件影本為證。而
16 被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
17 場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，自應認原告之
18 主張為真實。

19 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
20 前段定有明文。經查，系爭租約業經原告通知被告而終止，
21 從而，原告請求被告遷讓交還系爭房屋，並給付所積欠之租
22 金42,000元，為有理由，應予准許。

23 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
25 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
26 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
27 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
28 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
29 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
30 號判例意旨參照）。經查，系爭租約已於113年5月18日終
31 止。而依前開說明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是

01 原告自得依民法第179條規定請求被告應返還不當得利。而
02 系爭房屋每月租金為7,000元，故被告可能獲得每月相當於
03 租金之不當得利應以上開金額7,000元計算。是原告請求被
04 告自113年5月18日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月
05 給付相當於租金7,000元之不當得利，亦屬有據。

06 六、從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴
07 訟，求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
09 核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

10 八、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
11 告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使
12 法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。

13 九、據上論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
14 項、第385條第1項、第78條、第389條第1項第3款，判決如
15 主文。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

17 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

18 法 官 呂安樂

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

24 書記官 魏賜琪