

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1992號

原告 鄭永輝
被告 毛福來

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國113年9月4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（2B室）房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬貳仟貳佰肆拾參元，並自民國一百一十三年六月五日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟伍佰元。

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：

(一)緣自民國年99年8月6日起，兩造就門牌號碼新北市○○區○○路00巷00○0號二樓B室房屋(下稱系爭房屋)簽訂房屋租賃契約書，並約定每月租金為新臺幣(下同)6,500元，押租金13,000元，租賃期間自99年8月6日起至100年8月5日止；嗣於上開租賃期間屆滿後，被告仍持續使用系爭房屋。惟自108年10月5日起至113年5月5日止，扣除上開押租金後，被告已積欠租金、水電費共計362,243元。經原告催告被告立即繳納積欠上開積欠費用後，被告仍置之不理，迄今仍未清償

01 (二)又被告不繳付租金卻仍繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當
02 於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，依不當
03 得利之法律關係，請求被告按月給付相當於租金之不當得利
04 6,500元。為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，請
05 求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00○○
06 號(2B室)房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告362,243
07 元，及自113年6月5日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月
08 給付原告6,500元。

09 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書等件影本為
10 證。而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日
11 不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，自應認原
12 告之主張為真實。

13 四、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定
14 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
15 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動
16 產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出
17 租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，
18 並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。租賃期限屆
19 滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反
20 對之意思者，視為以不定期限繼續契約。承租人於租賃關係
21 終止後，應返還租賃物，民法第450條、同法第451條、同法
22 第455條前段分定有明文。經查，系爭租約屆期消滅後，被
23 告仍繼續使用系爭房屋，揆諸上開解釋，應為不定期限之租
24 賃，原告得隨時終止之，但應依習慣先期通知。是本件原告
25 主張扣除押租金後，被告已積欠362,243元，顯已逾2個月之
26 租金，經催告後被告仍未清償，遂於113年6月4日終止兩造
27 之租賃契約，被告應返還系爭房屋及上開積欠租金、水電費
28 用；惟原告就向被告為上開請求給付租金及終止租約之意思
29 表示之有利事實乙節，復未能提出證明供本院審酌，是本院
30 不能逕為有利於原告之認定。是本件原告起訴狀繕本既於
31 113年7月4日送達被告，有本院送達證書，在卷可查；原告

01 既以起訴狀繕本送達為催告及終止系爭租約之意思表示，則
02 系爭租約於起訴狀繕本送達被告生效日後一個月即113年8月
03 3日終止。則原告於終止系爭租約後，依上開規定請求被告
04 遷讓返還系爭房屋，並給付經扣除押租金後所積欠之租金、
05 水電費用362,243元，為有理由，應予准許。

06 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
07 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
08 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
09 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
10 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
11 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
12 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
13 號判例意旨參照）。經查，系爭租約已於113年8月3日終
14 止，而依前開說明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是
15 原告自得依民法第179條規定請求被告應返還不當得利。而
16 系爭房屋每月租金為6,500元，故被告可能獲得每月相當於
17 租金之不當得利應以上開金額6,500元計算。是原告請求被
18 告自113年8月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月
19 給付相當於租金6,500元之不當得利，亦屬有據。

20 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
21 訟，求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

22 七、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
23 告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使
24 法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。

25 八、結論：原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2項、第
26 385條第1項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

29 法 官 呂安樂

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

04 書記官 魏賜琪