

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

113年度板簡字第2643號

原告 吳東榮

訴訟代理人 吳柏翰

被告 黃文聖

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年2月17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○○街00巷00號1樓房屋騰空遷讓返還原告，及自民國113年8月6日起至騰空遷讓返還前開房屋日止，按月給付原告新臺幣1萬6,000元。

二、被告應給付原告新臺幣8萬元。

三、訴訟費用新臺幣5,400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○○街00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），並依民法第450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8月5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8月5日至113年8月5日止，每月租金新臺幣（下同）1萬6,000元，於每月5日前給付。詎被告積欠租金達5個

01 月共計8萬元，迭經催告給付均未獲置理，並於系爭租約屆  
02 滿後，拒絕搬遷，迄未騰空遷讓返還系爭房屋，已屬無權占  
03 有，妨害原告使用收益權利，應自系爭租約屆期翌日即113  
04 年8月6日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，給付相當於租金  
05 之不當得利每月1萬6,000元。為此，爰依系爭租約及民法第  
06 767條第1項、第450條、第179條等規定，求為判決如主文第  
07 1項、第2項所示之事實，業據提出與所述相符之系爭租約影  
08 本為證。被告則已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論  
09 期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，堪認  
10 原告之主張為真實。

11 三、「租賃期間自112年8月5日起至113年8月5日止。租金每個月  
12 1萬6,000元，應於每月5日以前繳納，每次應繳1個月份」，  
13 系爭租約第3條、第4條各有明定。租賃定有期限者，其租賃  
14 關係，於期限屆滿時消滅。所有人對於無權占有或侵奪其所  
15 有物者，得請求返還之。民法第450條第1項、第767條第1項  
16 前段亦分別有明文。本件被告自113年3月起即未給付租金，  
17 至系爭租約租期屆滿時共計5期租金合計8萬元未為給付，而  
18 系爭契約既已於113年8月5日期滿，惟被告迄今仍未返還而  
19 繼續占用系爭房屋，自屬無權占有，原告本於上揭規定，請  
20 求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付積欠之租金  
21 8萬元，均為有理由，應予准許。

22 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  
23 益，民法第179條定有明文。而無正當權源使用他人房屋，  
24 可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查，系爭  
25 租約於113年8月5日期滿，被告迄今仍未返還而繼續無權占  
26 用系爭房屋，業如前述，原告本於不當得利規定，請求被告  
27 自租期屆滿翌日即113年8月6日起至遷讓返還系爭房屋之日  
28 止，按月給付相當於租金之不當得利1萬6,000元，亦屬有理  
29 由，應併予准許。

30 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  
31 告假執行。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

03 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

04 法 官 江俊傑

05 以上為正本係照原本作成。

06 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  
07 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  
08 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

10 書 記 官 蔡儀樺