

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2947號

原告 莊志強

被告 林柏元

居新北市○○區○○街0巷00弄0號0樓
(原告莊志強不得代收)

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○巷○○弄○號二樓房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟伍佰元，及自民國一百一十四年一月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年八月二十六日起至騰空遷讓返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告前於民國113年1月25日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○街0巷00弄0號2樓（下稱系爭房屋），並

01 簽立住宅租賃契約書，兩造約定租賃期間自113年1月25日起
02 至113年8月25日止，租金每月為新臺幣（下同）7,500元，
03 應於每月25日前給付（下稱系爭租約）；兩造另有押租金約
04 定，業經被告交付押租金7,500元。迄今系爭租約屆滿，扣
05 除上開押租金後，被告除積欠未繳之租金9,400元外，尚有
06 積欠之電費9,100元，上開共計18,500元；又被告自系爭租
07 約消滅翌日起，迄今仍未遷讓返還系爭房屋屬無權占有，致
08 原告受相當於租金損害之不當得利，故被告因自系爭租約屆
09 至翌日起即113年8月26日，至遷讓返還系爭房屋之日止，按
10 月給付相當於租金之不當得利7,500元。為此，爰依系爭租
11 約、民法有關不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲
12 明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街0巷00弄0號2
13 樓房屋遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告18,500元，及自
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
15 算之利息。(三)被告應自113年8月26日起至遷讓返還系爭房屋
16 之日止，按月給付原告7,500元。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
18 聲明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
21 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承
22 租人於租賃期間滿後，應返還租賃物，民法第421條第1項、
23 第439條前段、第455條分別定有明文。次按押租金在擔保承
24 租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出
25 租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃
26 債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之
27 所許（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。

28 (二)經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭
29 租約、系爭房屋所有權狀、存證信函、台灣電力公司繳費通
30 知單，及通訊軟體LINE對話紀錄截圖等件為證。系爭租約既
31 已於113年8月25日屆滿終止，被告迄未遷讓返還系爭房屋；

01 且原告主張被告尚積欠未繳租金，扣除兩造約定之押租金7,
02 500元後，仍有未繳租金9,400元，及租賃期間原告代墊之電
03 費9,100元，被告尚應給付原告18,500元（計算式：9,400元
04 +9,100元=18,500元）。則依上開規定，原告請求被告遷
05 讓返還系爭房屋，及請求被告給付積欠之18,500元，自屬有
06 據。

07 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
09 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
10 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
11 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
12 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
13 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
14 號判例意旨參照）。經查，系爭租約於113年8月25日期滿，
15 被告迄今仍未返還而繼續無權占用系爭房屋，業如前述，原
16 告本於不當得利規定，請求被告自租期屆滿翌日即113年8月
17 26日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之
18 不當得利7,500元，亦屬有理由，應併予准許。

19 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如
20 主文所示，均為有理由，應予准許。

21 五、本件係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告
22 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規
23 定，依職權宣告假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
25 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

29 法 官 白承育

30 以上正本係照原本作成。

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 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
05 書記官 羅尹茜