

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3020號

原告 何永聰
被告 李玉燕

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國114年1月8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○段○○○巷○○弄○○○號四樓（E室）房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟貳佰元，並自民國一百一十三年八月十日起至遷讓返還前揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：被告應將坐落於新北市○○區○○路○段000巷00弄00號4樓（E室）房屋遷讓返還予原告，並給付原告新臺幣（下同）27,200元，並自民國113年8月22日起至遷讓之日止按月賠償6,800元。嗣於114年1月8日言詞辯論當庭就賠償金起算日變更自113年8月10日起算。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。又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5月10日向原告承租門牌號碼新北市○○

01 區○○路○段000巷00弄00號4樓（E室）房屋（下稱系爭房
02 屋），約定租期2年，自112年5月10日起至114年5月9日止，
03 每月租金6,800元（下稱系爭租約），並簽有房屋租賃契約書
04 乙份。詎被告自113年5月起未按期給付租金，已達2月以上
05 未繳納，經原告前後以113年7月6日板橋文化路郵局存證號
06 碼000653號存證信函、113年8月22日板橋埔墘郵局存證號碼
07 000233號存證信函催告被告應於函到立即繳納積欠租金，被
08 告仍拒不清償；故以上開存證信函為終止系爭租約意思表示
09 終止系爭租約，被告未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵
10 害原告之所有權，爰依民法第440條第1項、第2項、第767
11 條、第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又且
12 被告遲付租金迄今已達4期，即27,200元，自應負清償責
13 任，且被告未依約給付租金，仍繼續使用系爭房屋，每月可
14 獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損
15 害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。為此，
16 爰依系爭租約及不當得利之法律關係，聲明請求：被告應將
17 系爭房屋遷讓返還予原告，並給付原告27,200元，並自民國
18 113年8月10日起至遷讓之日止按月賠償6,800元。

19 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、公證書正
20 本、113年7月6日板橋文化路郵局存證號碼000653號存證信
21 函、113年8月22日板橋埔墘郵局存證號碼000233號存證信函
22 等件影本為證。而被告已於相當時期受合法之通知，而於言
23 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自
24 認，自應認原告之主張為真實。

25 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
26 前段定有明文。經查，系爭租約業經原告通知被告而終止，
27 從而，原告請求被告遷讓交還系爭房屋，並給付所積欠之4
28 月租金27,200元，為有理由，應予准許。

29 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
30 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
31 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，

01 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
02 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
03 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
04 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
05 號判例意旨參照）。經查，系爭租約既已終止，而依前開說
06 明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是原告自得依民法
07 第179條規定請求被告應返還不當得利。而系爭房屋每月租
08 金為6,800元，故被告可能獲得每月相當於租金之不當得利
09 應以上開金額6,800元計算。是原告請求被告自113年8月10
10 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
11 6,800元之不當得利，亦屬有據。

12 六、從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴
13 訟，求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

14 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，
15 核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

16 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
17 告假執行。

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

21 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

22 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

23 法 官 呂安樂

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

29 書記官 魏賜琪