

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628號

原告 曾繁顯

被告 劉家亨

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國113年6月17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○○○路○段○○○巷○弄○號三樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬壹仟元。

訴訟費用新臺幣伍仟貳佰玖拾元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

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：兩造於民國111年12月25日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承租原告所有之門牌號碼新北市○○區○○○路0段00巷0弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋），租期1年自112年1月1日起至112年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）14,000元，押金14,000元，租期屆滿後，被告拒不交還系爭房屋，且112年8月僅支付5,000元租金，112年9月起未再支付租金，爰依所有權、租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並就以押金抵充後之租金、相當於租金之不當得利僅請求91,000元等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告91,000元。3.願供擔保請准宣告

01 假執行。

02 二、被告則以：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
03 聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張之事實，有系爭租約、系爭房屋謄本可稽（見本院
06 卷第17頁至第24頁、第133頁），堪信為真實。

07 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
08 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條
09 前段、第767條第1項前段所明定。而租約終止後，出租人除
10 得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為
11 租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之
12 法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號
13 裁判參照）。系爭租約第6條亦約定「承租人於租期屆滿
14 時，除經出租人同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按
15 照原狀遷空交還出租人，不得藉詞推諉或主張任何權利」
16 （見本院卷第20頁）。系爭租約於112年12月31日租期屆
17 滿，原告復於系爭租約屆滿後之113年1月5日即起訴請求被
18 告騰空遷讓返還系爭房屋，已生阻止續約之效力，兩造間系
19 爭房屋租賃關係自應於112年12月31日租期屆滿時當然消滅
20 後，不生變為不定期租賃之問題，而被告未於租期屆滿時即
21 時騰空遷讓交還系爭房屋，仍繼續占有系爭房屋，已無占有
22 之正當權源，而屬無權占有，則原告依民法第455條前段、
23 第767條第1項前段規定、系爭租約第6條約定，請求被告騰
24 空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

25 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條所明
26 定。系爭租約第3、4條亦約定「租金每個月14,000元，承租
27 人不得藉任何理由拖延或拒納。租金應於每月1日以前繳
28 納，每次應繳1個月份，承租人不得藉詞拖延」（見本院卷
29 第19頁）。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
30 應返還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他
31 情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但

書亦有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。被告112年8月僅支付5,000元租金，112年9月起未再支付租金，於兩造間租賃關係消滅後，繼續無權占有系爭房屋迄今，無法律上之原因而受有相當於租金之利益，該利益依其性質無法返還，原告自得請求被告返還相當於原租金之價額，而欠租及相當於租金之不當得利經以押金14,000元抵充後，原告僅請求被告給付91,000元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依所有權、租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付91,000元，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款、第91條第3項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳佳君

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 7 月 1 日

書記官 李庭君