# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

114年度板簡字第2687號

原　　告　施淑卿

000000000000000000

訴訟代理人　羅名翔

被　　告　陳順和

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國114年12月3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○號三樓房屋騰空遷讓返還原告，並自民國一百一十四年七月十六日起至遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

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：

緣被告前向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年7月16日起至114年7月16日止、每月租金為新臺幣（下同）11,000元，被告應於每月16日前繳納等租賃內容，並簽署房屋租賃契約書（下稱系爭租約）在案。詎料，租期屆滿後，被告竟拒絕遷讓，房屋之交還迭經催討，被告均置之不理，又被告自租期屆滿後仍對租賃物無權占有，自應按月賠償原告未收租金11,000元。為此，爰依租賃契約及不當得利等法律關係，提起本訴，並聲明請求：被告應將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告，並自114年7月16日起至遷讓之日止，按月給付原告11,000元。

三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函及房屋稅繳款單等件影本為證。而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，自應認原告之主張為真實。

四、本院之判斷：

㈠按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第421條第1項、第439條前段、第455條分別定有明文。經查，系爭租約已於114年7月15日屆滿，被告自114年7月16日起乃無權占有系爭房屋，原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

㈡按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租約既已終止，而依前開說明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是原告自得依民法第179條規定請求被告應返還不當得利。而系爭房屋每月租金為11,000元，故被告可能獲得每月相當於租金之不當得利應以11,000元計算。是原告請求被告自契約終止翌日之114年7月16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11,000元之不當得利，亦屬有據。

五、從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

七、據上論結：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、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　呂安樂

以上為正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　魏賜琪