臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第860號

原　　告　林則宇

訴訟代理人　林節均

被　　告　李瑋祥

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國115年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣十萬八千元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用為新臺幣一千八百九十元，其中新臺幣一千六百三十二元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔；其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，請求之基礎事實同一者，原告得將原訴變更或追加他訴，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告於民國114年10月20日具狀聲明：❶被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號14樓之1房屋（下稱系爭房屋，房屋門牌見本院卷第125頁）全部遷讓返還原告；❷被告應給付原告新臺幣（下同）33,650元，並自114年10月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付12,000元等語；後於115年8月6日本件言詞辯論期日撤回第1項聲明，並變更請求為：被告應給付原告125,090元等情，有原告起訴狀及本院言詞辯論筆錄各1份附卷可證（見本院卷第12頁及第136頁）。而本件原告請求之原因事實，不論聲明變更前後，均涉及雙方就系爭房屋所生之租賃法律關係及相關爭議，核屬請求基礎事實同一之情形，依照上開規定，即應准許。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。查本件被告經合法通知，無正當理由未於前揭言詞辯論期日到場，亦無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)緣原告為系爭房屋之所有權人，並於113年8月26日將系爭房屋出租予被告，雙方約定之租賃期間為113年8月26日起至114年8月25日止，約定之每月租金則為12,000元。惟該租賃契約成立之後，被告並未依約繳納租金，至114年8月25日止，仍有積欠8,500元之租金及8,590元之電費未付。而系爭租約到期後，雖已明確向被告表示不再續租，但被告卻遲至115年5月28日始搬離系爭房屋。

(二)為此，依照系爭租約、民法第767條第1項前段、第455條前段及第179條，請求被告給付其所積欠之租金、電費及114年9月起至115年5月止，相當於租金之不當得利108,000元等語，並聲明：被告應給付原告125,090元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

三、經查：

(一)就租金8,500元以及電費8,590元之部分，觀原告所提出之房屋租賃契約（見本院卷第15至第17頁），可見該份契約之出租人並非原告，而係訴外人林節均，而原告對此亦不爭執（見本院卷第136頁）。從而，基於債之相對性原則，原告既然並非系爭租約之當事人，亦無提出其他得請求被告給付該部分租金及電費之請求權依據，法律上即無權請求被告給付該部分被告積欠之租金及電費；是原告此部分請求，並非適法，自應駁回。

(二)至於相當於租金之不當得利共108,000元之部分：

1. 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條已有明定。又依不當得利之法則請求返還不當得利，其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害為準；而無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。

2. 經查，原告為系爭房屋之所有權人，此有三峽區大學段一小段2254建號建物登記公務用謄本1份在卷可查（見本院卷第85頁），而被告遲於115年5月28日始搬離系爭房屋之情事，則有對話紀錄1紙存卷可憑（見本院卷第123頁），且被告對於上揭情事均無爭執，自應認定為真。從而，既然被告於114年8月26日起至115年5月28日止，並無合法占有系爭房屋之權利，即應認其確實受有相當於租金之不當得利，原告身為系爭房屋之所有權人，自有權利向其請求返還該部分之不當得利，而參照前揭租賃契約，該房屋之每月租金為12,000元，相當於9個月租金之不當得利，即共計為108,000元（計算式：12,000×9＝108,000）。是原告請求被告給付108,000元之不當得利，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依第179條，請求被告給付如主文第1項所示金額，為有理由，應予准許；其餘部分，並無理由，應予駁回。另外，本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，即應依職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請僅係促請本院依職權為之，故不另為假執行擔保金之諭知；至於原告敗訴之部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭永賦

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，且繳納上訴費；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。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　王春森