

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

113年度斗簡字第395號

原告 洪文良
訴訟代理人 洪苡婷
被告 賴淑真

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣9037元，及自民國113年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年11月18日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣8000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行；本判決第三項各期清償期屆至部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：被告於民國111年6月25日向原告承租門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期限自111年6月25日起至113年6月25日止，租金每月新臺幣（下同）8000元，並應於每月25日前繳納，水電費由被告負擔。詎被告自113年5月起未依約繳付租金，現系爭租約已於113年6月25日屆滿，被告應遷讓返還系爭房屋。又被告尚積欠113年5月及

01 6月租金共計1萬6000元，扣除被告所繳押金8000元，並加計
02 113年5月及6月之水電費1037元，共積欠9037元。爭租約屆
03 滿後，被告無權占用系爭房屋，依系爭租約第14條第3項約
04 定，被告應按月給付相當月租金額計算之違約金至返還房屋
05 為止，爰依民法第455條前段規定及系爭租約之法律關係，
06 提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋返還給原
07 告。(二)被告應給付原告9037元，及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自
09 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付80
10 00元。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函、電費繳
15 費證明等件為證（見本院卷第15至37頁），又被告已於相當
16 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準
17 備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項本
18 文準用同條第1項本文之規定，視同自認，堪信原告主張之
19 事實為真實。

20 (二)請求遷讓房屋及租金、水電費部分：

21 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
22 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
23 第455條前段分別定有明文。查系爭租約既於113年6月25日
24 屆滿，依上開規定，被告自應負返還系爭房屋之責，原告請
25 求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，並依系爭租約約定，請
26 求被告給付積欠租金、電費共計9037元，洵屬有據，應予准
27 許。

28 (三)請求按月給付違約金部分：

29 按系爭租約第14條第3項之約定，承租人（即被告）未於租
30 賃關係消滅時，返還租賃住宅時，出租人（即原告）應即明
31 示不以不定期限繼續契約，並得向承租人（即被告）請求未

01 返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之
02 違約金至返還為止。又無法律上之原因而受利益，致他人受
03 損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無
04 權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
05 之觀念。可知原告所稱依系爭租約得向被告請求相當月租金
06 額計算之違約金，應係指被告繼續占用系爭房屋所獲之不當
07 得利，此部分之金額原告係以系爭租約約定之每月租金8000
08 元為計算依據，尚屬適當。

09 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、系爭租約之約定及不
10 當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原
11 告9037元及自113年11月18日起至清償日止，按週年利率百
12 分之5計算之利息，並自113年11月18日起至遷讓返還系爭房
13 屋之日止，按月給付8000元，為有理由，應予准許。

14 五、本判決主文第1項、第2項部分係就民事訴訟法第427條第1項
15 訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1
16 項第3款規定，由本院依職權宣告假執行。另本判決主文第3
17 項部分，係有關財產權將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償
18 期屆至時得假執行。是原告聲明願供擔保請准宣告假執行，
19 僅係於其獲勝訴判決時，促請本院依民事訴訟法第389條第1
20 項第3款規定職權宣告假執行，毋庸另予以准駁之諭知，併
21 此敘明。

22 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

24 北斗簡易庭 法 官 吳怡嫻

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
27 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

29 書記官 陳昌哲