

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第614號

原告 林政輝  
訴訟代理人 陳金葉  
被告 王俐晴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○路○段00號之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）28,000元，及自民國113年6月16日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告7,000元。
- 三、訴訟費用被告負擔。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、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，由一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國112年6月15日向原告承租坐落屏東縣○○鄉○○路○段00號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年6月15日起至113年6月15日止，每月租金7,000元（下稱系爭租約）。因系爭租約期間已經屆滿，而被告仍未返還系爭房屋，且扣除押租金20,000元後，被告尚房租28,000元；另被告於系爭租約終止後，仍無權占用系爭房屋，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。為此，爰依系爭租約、民法第455條、第767條第1項及第179條規定提起本件訴訟，並聲明如主文第一、二項所示。
- 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書

01 狀為任何聲明或陳述。

02 四、得心證之理由：

03 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止  
04 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條第1項前段  
05 分別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物  
06 者，得請求返還之，亦為民法第767條第1項前段所明定。另  
07 被告自112年6月15日起，租金每個月7,000元，系爭租約第  
08 二、三條有有明定（見本院卷第9頁）。經查，原告主張之  
09 前開事實，業據提出系爭房屋租賃契約書、存證信函為證  
10 （見本院卷第9至16頁）。而被告已於相當時期受合法之通  
11 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事  
12 訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，  
13 堪認原告之主張為真實。依前開規定及系爭租約之內容，系  
14 爭租約既已於113年6月15日終止，被告繼續占用系爭房屋即  
15 無合法權源，從而，原告請求被告將系爭房屋騰空返還，並  
16 給付扣除押租金後，仍積欠租金共28,000元，自屬有據。

17 (二)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
18 利益，民法第179條本文定有明文。又按依不當得利之法則  
19 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人  
20 受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之  
21 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
22 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如  
23 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為  
24 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意  
25 旨參照）。被告自113年6月16日起就系爭房屋已無合法占有  
26 權源，已如前述，然被告仍繼續使用系爭房屋，致原告受有  
27 無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，原告自得向被告請  
28 求返還其所受自租約終止後即113年6月16日起之利益。據  
29 此，原告以兩造約定之每月租金7,000元為計算標準，請求  
30 被告應自113年6月16日起至遷讓房屋之日止，按月給付相當  
31 於租金之不當得利7,000元，亦有理由。

01 五、綜上所述，原告本於系爭租約、民法第767條第1項及不當得  
02 利之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並  
03 給付原告如主文第二項所示之金額，均有理由，應予准許。

04 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟  
05 程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之  
06 規定，依職權宣告假執行。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

09 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

10 正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未  
12 表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀  
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

16 書記官 張彩霞