

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏原簡字第10號

原告 屏東縣農會

法定代理人 蘇榮慶

訴訟代理人 陳怡融律師

吳軒宇律師

被告 歐育涵

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

主 文

- 一、被告應自門牌號碼屏東市○○路00號房屋遷出並返還原告
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）480,000元，及自民國113年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年5月1日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利30,000元。
- 四、訴訟費用10,130元由被告負擔。
- 五、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109年10月28日向原告承租門牌號碼屏東縣○○市○○路00號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自109年11月1日起至114年10月21日止，每月租金30,000元（下稱系爭租約）。詎被告自112年1月起均未給付租金，經原告通知須繳納租金亦置之不理，迄今上積欠16個月租金，原告遂以本件起訴狀為終止系爭契約之意思表示，而被告於系爭契約終止後，仍無權占用系爭房屋，原告自得請求被告

01 遷讓系爭房屋、給付積欠租金及相當於租金之不當得利。為
02 此，爰依系爭租約、第455條、第767條第1項及第179條規定
03 提起本件訴訟，並聲明如主文第一至三項所示。

04 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
05 狀為任何聲明或陳述。

06 四、得心證之理由：

07 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
08 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
09 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
10 者，遲付租金之總額，非達2個月之租金，不得依前項之規
11 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
12 民法第439條前段、第440條第1、2項、第455條第1項前段分
13 別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，
14 得請求返還之，亦為民法第767條第1項前段所明定。另被告
15 自109年12月1日起至114年10月31日止，每月租金為30,000
16 元，系爭租約第三條第二項有明定（見本院卷第9頁背
17 頁）。

18 (二)經查，原告主張之前開事實，業據提出系爭房屋租賃契約
19 書、屏東縣農會鑰匙點交單、屏東縣農會設備點交單及存證
20 信函二紙為證（見本院卷第9至16頁背頁）。而被告已於相
21 當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出
22 書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規
23 定，應視同自認，堪認原告之主張為真實。依前開規定及系
24 爭租約之內容，系爭契約已合法終止，被告繼續占用系爭房
25 屋即無合法權源，從而，原告請求被告將系爭房屋騰空返
26 還，並給付112年1月至113年4月間積欠之480,000元租金，
27 自屬有據。

28 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益，民法第179條本文定有明文。又按依不當得利之法則請
30 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
31 有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利

01 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
02 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
03 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
04 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
05 旨參照）。被告自113年5月1日起就系爭房屋已無合法占有
06 權源，已如前述，然被告仍繼續使用系爭房屋，致原告受有
07 無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，原告自得向被告請
08 求返還其所受自租約終止後即113年5月1日起之利益。據
09 此，原告以兩造約定之每月租金30,000元為計算標準，請求
10 被告應自113年5月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付相當
11 於租金之不當得利30,000元，亦有理由。

12 五、綜上所述，原告本於系爭租約、第455條、第767條第1項及
13 第179條規定，請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並
14 給付原告如主文第二、三項所示之金額，均有理由，應予准
15 許。

16 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
17 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
18 規定，依職權宣告假執行，另確定被告應負擔之訴訟費用額
19 為10,130元。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
22 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
29 書記官 張彩霞