

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

113年度屏簡字第596號

原告 蘇綉貞

訴訟代理人 蘇綉絨

被告 莊其仁 應為送達處所不明

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼為屏東縣○○市○○路00○0號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）19,000元，及自113年12月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告自113年6月11日至將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告10,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔9/10，餘由原告負擔。
- 六、本件原告勝訴部分得假執行，但被告如以269,430元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、本件被告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，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：原告與被告於111年7月10日簽訂房屋租賃契約書，將門牌號碼為屏東縣○○市○○路00○0號房屋出租予被告，租期自111年7月10日至113年6月10日，每個月租金10,000元，押金1,000元，但租期屆滿被告未將上開房屋騰空遷讓返還原告，乃依照租賃物返還請求權，請求被告返還系爭房屋；又被告自113年4月起至113年6月止積欠原告3個月的租金，計30,000元未為給付，依照租賃契約請求被告給付

01 租金30,000元。另被告自租期屆滿之翌日即113年6月11日起
02 即無權占用系爭房屋，受有相當租金的利益，依不當得利法
03 律關係請求被告給付至將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按
04 月給付原告相當租金之不當得利10,000元等語。聲明：(一)被
05 告應自系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告莊其仁應給付原
06 告30,000元，及自113年10月30日筆錄送達翌日起至清償日
07 止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告自113年6月11日至
08 將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告10,000
09 元。

10 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
11 陳述。

12 四、按「承租人應依約定日期，支付租金。」、「租賃期限屆滿
13 後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對
14 之意思者，視為以不定期限繼續契約。」、「承租人於租賃
15 關係終止後，應返還租賃物。」此民法第439條前段、第451
16 條、第455條前段定有明文。可知承租人於租賃期間內，有
17 給付租金之義務，而於租賃關係消滅後，有返還租賃物之義
18 務。經查：本件兩造於111年7月10日簽訂房屋租賃契約書，
19 原告將系爭房屋出租予被告，租期自111年7月10日至113年6
20 月10日，每個月租金10,000元，押金1,000元，及被告自113
21 年4月10日起至113年6月10日止積欠2個月租金未為給付，且
22 租期屆滿被告未將上開房屋騰空遷讓返還原告等情，已據原
23 告提出租賃契約為證（見本院卷第11-17頁），而依上開房
24 租收付款明細表，可知被告未支付的租金係113年4月10日至
25 同年6月10日2個月，計20,000元，扣除押金1,000元，尚積
26 欠租金19,000元，故原告主張租欠3個月云云，即屬無據。
27 是則原告於租期屆滿後請求被告應自系爭房屋騰空遷讓返還
28 原告，並請求被告給付租金19,000元，及自113年10月30日
29 筆錄送達翌日即113年12月5日起（本件113年10月30日筆錄
30 於113年11月14日對被告為公示送達，有卷存第109頁之公告
31 可參，依民事訴訟法第152條規定，於113年12月4日發生送

01 達效力。)至清償日止，按法定利率年息百分之5計算之遲
02 延利息，為有理由，逾此部分，即無理由，應予駁回。

03 五、另按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
04 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」
05 此民法第179條亦定有明文。本件系爭房屋於兩造租賃契約
06 屆滿後即113年6月11日，被告物品仍放置於系爭房屋而無權
07 繼續占有使用系爭房屋，致原告無法將系爭房屋出租或使用
08 收益，被告自受有相當於租金之利益，故原告請求自113年6
09 月11日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告10,000元，
10 亦有理由，應予准許。

11 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
12 易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依同
13 法第436條第2項準用第392條第2項規定，依職權宣告被告於
14 預供擔保後，得免為假執行。

15 七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
17 屏東簡易庭 法 官 曾吉雄

18 正本係照原本作成。

19 如對判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，其
20 未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書
21 狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
24 書記官 鄭美雀