

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第613號

原告 簡宏誌  
被告 鍾志孝

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○○市○○路○段000巷0○0號5樓之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）98,000元，及自民國113年8月16日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告14,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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。
- 二、原告主張：被告於111年8月10日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定將原告所有門牌號碼：屏東縣○○市○○路○段000巷0○0號5樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租期自111年8月15日至113年8月15日，每月租金14,000元，然迄今扣除押租金28,000元尚積欠租金98,000元，且系爭租約到期後，被告仍繼續占用系爭房屋迄今，爰依租賃契約、所有物返還請求權及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一、二項所示。
- 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯或陳述。
- 四、得心證之理由：  
(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

01 民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃者，謂當事人約  
02 定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；  
03 承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租賃  
04 關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租  
05 賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以  
06 不定期限繼續契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
07 物，民法第421條第1項、第439條前段、第450條第1項、第4  
08 51條、第455條前段分別定有明文。經查，原告主張之前開  
09 事實，業據提出系爭房屋租賃契約書、大溪南興郵局存證號  
10 碼9、19號存證信函及回執等件為證（見本院卷第8至19  
11 頁），而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期  
12 日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項  
13 準用同條第1項之規定，應視同自認，堪認原告之主張為真  
14 實。依前開規定，系爭租約既已於113年8月15日到期，被告  
15 繼續占用系爭房屋即無合法權源，從而，原告依民法第767  
16 條第1項前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空返還，並給  
17 付積欠之98,000元租金，自屬有據。自屬有據。

18 (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  
19 利益，民法第179條本文定有明文。又按依不當得利之法則  
20 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人  
21 受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之  
22 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
23 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如  
24 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為  
25 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意  
26 旨參照）。被告自113年8月15日起就系爭房屋已無合法占有  
27 權源，已如前述，然被告仍繼續使用系爭房屋，致原告受有  
28 無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，原告自得向被告請  
29 求返還其所受自租約到期後即113年8月16日起之利益。據  
30 此，原告以兩造約定之每月租金14,000元為計算標準，請求  
31 積欠租金98,000元，及應自113年8月16日起至遷讓房屋之日

01 止，按月給付相當於租金之不當得利14,000元，亦有理由。  
02 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項及不當得利之法律關  
03 係，請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並給付原告如  
04 主文第二項所示之金額，均有理由，應予准許。  
05 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  
06 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  
07 規定，依職權宣告假執行。  
08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日  
10 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

11 正本係照原本作成。

12 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
13 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日  
17 書記官 張彩霞