

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第715號

原告 陳志緯

訴訟代理人 張介鈞律師

複代理人 張鈞棟律師

被告 蘇敬焜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月4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○○街00號5樓之2房屋騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣26,000元，及自民國113年7月22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7月22日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 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：原告為門牌號碼為屏東縣○○市○○街00號5樓之2之房屋（下稱系爭房屋）所有人，訴外人蘇俊誠前於民國109年8月10日向原告承租系爭房屋，約定租期自109年8月10日至112年8月9日，每月租金新臺幣（下同）8,000元（下稱系爭租約）。蘇俊誠於112年3月間因中風而生活無法自理，被告（即蘇俊誠之子）即入住系爭房屋居家照顧蘇俊誠，並由被告繳納系爭房屋每月之租金，惟被告每月僅繳納6,000元予原告（即每月積欠租金2,000元）。爾後，雙方租賃契約屆至，原告體諒蘇俊誠當時病重，仍允許其與被告繼續使用系爭房屋，並收取其租金，惟被告仍僅繳納6,000

元。今原告以起訴狀繕本送達，對被告為終止租約之意思表示，並請求被告給付迄今尚積欠租金26,000元（計算式：每月短繳2,000元 $\times$ 15個月-押租金4,000元=26,000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179條及第767條第1項規定提起本件訴訟，並聲明如主文第一至三項所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(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後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條第1項前段分別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，亦為民法第767條第1項前段所明定。另承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付，系爭租約第十四條第一款亦有明定（見本院卷第37頁）。

(二)經查，原告主張之前開事實，業據提出屏東縣屏東地政事務所103屏東建字第1555號建物所有權狀、屏東縣屏東地政事務所103屏東地字第5991、5992號土地所有權狀、系爭租約、通訊軟體LINE對話記錄截圖等件在卷為證（本院卷第23至55頁），而被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，堪認原告之主張為真實。系爭租約既已於113年7月22日（即起訴狀繕本送達之翌日起）終止，被告繼續占用系爭房屋即無合法權源，從而，原告請求被告將系爭房屋騰空返還，並給付扣除押租金後，仍積欠之租金共26,000元，自屬有據。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條本文定有明文。又按依不當得利之法則請

01 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
02 有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
03 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
04 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
05 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
06 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
07 旨參照）。被告自113年7月22日起（即起訴狀繕本送達之翌
08 日起）就系爭房屋已無合法占有權源，已如前述，然被告仍
09 繼續使用系爭房屋，致原告受有無法占有、使用、收益系爭
10 房屋之損害，原告自得向被告請求返還其所受自租約終止後
11 即113年7月22日起之利益。據此，原告以兩造約定之每月租
12 金8,000元為計算標準，請求被告應自112年7月22日起至遷
13 讓房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元，
14 亦有理由。

15 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
16 利之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並
17 給付原告如主文第二、三項所示之金額，均有理由，應予准
18 許。

19 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
20 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
21 規定，依職權宣告假執行。另本院依職權確定本件訴訟費用
22 額為2,210元（即第一審裁判費）。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
25 屏東簡易庭 法 官 廖文忠

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

