

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重簡字第2283號

原告 陳鄭美華

被告 郭義偉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號八樓之五房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一一二年九月二十七日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬壹仟貳佰零肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號8樓之5房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）2萬1200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自本件租約終止之翌日起至騰空返還上開房屋之日止，按月給付2萬1200元。嗣於本院言詞辯論期日變更上開(二)、(三)部分聲明為：被告應自民國112年9月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬3010元。合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、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，由其一造辯論而為

01 判決。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：被告於112年7月27日向其承租系爭房屋，租賃期
04 間自112年7月27日起至同年9月26日止，租金按月給付2萬
05 元，並約定每月管理費1204元及水電、瓦斯費均由被告於承
06 租期間負擔，租期屆後即應遷讓房屋，被告並給付押租金2
07 萬6000元，兩造簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。詎
08 被告於系爭租約屆滿後，經催告仍拒不搬遷，持續占有系爭
09 房屋，經先以押租金抵充原告於系爭租約屆期前積欠之租
10 金、管理費及水電瓦斯費用後，已無積欠金額。然被告無權
11 占有系爭房屋期間未繳納任何相當於租金之不當得利及管理
12 費，並因違反系爭租約而應依第6條約定另按月給付原告2.5
13 倍違約金，即每月租金2萬元加計管理費1204元之2.5倍為5
14 萬3010元【計算式：（2萬元+1204元）×2.5】。爰依系爭租
15 約及不當得利法律關係提起本件訴訟，並聲明：如前開變更
16 後聲明所示。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
18 任何聲明或陳述。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
21 前段定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損
22 害者，應返還其利益。民法第179條前段亦有明文。而無正
23 當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通
24 常之觀念。再按系爭租約第6條約定，被告於租期屆滿時，
25 除經原告同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
26 遷空交還原告，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷
27 讓交還房屋時，原告每月得向被告請求按照租金五倍之違約
28 金至遷讓完了之日止。

29 (二)原告主張之前開事實，業據提出系爭租約、郵局存證信函、
30 兩造LINE通訊軟體對話紀錄截圖等件為證，且未經被告到場
31 或具狀爭執，堪信為真。足認原告依前開規定即約定請求被

01 告騰空返還系爭房屋並於無權占有期間繳付相當於不當得利
02 之租金及管理費，自屬有據。至原告雖主張依系爭租約第6
03 條約定，被告應另給付租金加計管理費之2.5倍違約金，固
04 非無據，惟違約金之約定乃被告未及時返還系爭房屋，致原
05 告不能出租而受有租金收入短少及租金轉投資收益之損害，
06 此部分未據原告進一步說明2.5倍之具體計算式，本院認應
07 依民法第252條規定酌減至租金1倍，又依前開原始約定租金
08 文義，應不加計管理費，是原告得按月請求此部分相當於租
09 金之不當得利、管理費及違約金為4萬1204元【計算式：2萬
10 元+1204元+2萬元×1】，逾此範圍請求者，難認有據，不應
11 准許。

12 (三)從而，原告依系爭租約及不當得利法律關係為如主文第1、2
13 項所示聲明請求，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，
14 為無理由，應予駁回。

15 四、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
16 決，爰依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請
17 失所附麗，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
22 三重簡易庭 法 官 王凱平

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
25 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
26 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
28 書記官 楊家蓉