

臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度重簡字第2592號

原告 張耀運

被告 陳永勝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓房屋全部遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾叁萬元。

三、被告應自民國一一四年二月六日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬叁仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌拾伍萬伍仟叁佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾叁萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣壹萬叁仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，原告起訴主張被告於民國113年2月5日向其承租門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃

01 契約（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）1萬  
02 3,000元，押租金2個月共2萬6,000元，租期自113年2月5日  
03 起至114年2月5日止。詎被告於租期屆滿後，竟拒絕遷讓，  
04 且積欠伊8個月之租金10萬4,000元。又被告於113年10月1日  
05 起，無權占有系爭房屋使用，有無法律上原因受有相當於租  
06 金之不當得利12萬9,904元，及自113年10月20日起至遷讓之  
07 日止，每月受有相當於租金之不當得利13,000元，爰請求被  
08 告應將系爭房屋全部遷讓返還予其，並給付其租金12萬9,90  
09 4元，及自113年10月20日起至遷讓之日止，按月賠償其1萬  
10 3,000元等語（見本院卷第至11頁）。嗣原告就被告積欠租  
11 金之金額及每月相當於租金之不當得利起算日重新核算後，  
12 變更請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還予其，以及應給付  
13 其積欠之租金13萬元，並自114年2月6日起至遷讓返還系爭  
14 房屋之日止，按月賠償其相當於租金之不當得利1萬3,000元  
15 等語（見本院卷第311頁）。核屬原告基於同一基礎事實下  
16 所為減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

17 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達證書見  
18 本院卷第291頁、第299至301頁），核無民事訴訟法第386條  
19 各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：被告於113年2月5日向伊承租系爭房屋，並簽立  
22 系爭租約，約定每月租金1萬3,000元，押租金2個月共2萬6,  
23 000元，租期自113年2月5日起至114年2月5日止。詎被告於  
24 租期屆滿後，竟拒絕遷讓，仍繼續無權占有系爭房屋，且積  
25 欠伊自113年2月5日起至114年2月5日止（共12個月）之租  
26 金，經以2個月押金扣抵後，尚欠租金共13萬元。又被告租  
27 期屆滿後，無權占有系爭房屋使用，有無法律上原因，受有  
28 每月相當於租金之不當得利1萬3,000元等情。爰依系爭租約  
29 第3條、第2條、第8條約定、民法第439條、第455條、第179  
30 條規定，求為命被告應將系爭房屋全部遷讓返還予伊，以及  
31 被告應給付13萬元，並自114年2月6日起至遷讓返還系爭房

01 屋之日止，按月給付1萬3,000元之判決。

02 二、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  
03 陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張之前開事實，業據提出系爭租約、身分證影本、  
06 電費未繳通知單、通訊軟體Line對話紀錄為證（見本院卷  
07 第13至267頁）。且被告已於相當時期受合法之通知，既  
08 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述以  
09 供本院審酌，本院綜合上開事證認與原告主張各節相符，  
10 堪認原告主張為真實。

11 (二)系爭租約第2條約定：「租賃期間經甲（指原告）乙（指  
12 被告）雙方恰訂為113年12個月即自民國113年2月5日起至  
13 民國114年2月5日止」，第8約定：「乙方於租期屆滿時，  
14 除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權  
15 利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請  
16 求……」（見本院卷第18至19頁）。查，系爭租約已於11  
17 4年2月5日租期屆滿消滅，被告自應依上開約定將系爭房  
18 屋全部遷讓交還予原告。是原告依系爭租約第2條、第8條  
19 約定、民法第455條規定，請求被告應將系爭房屋全部遷  
20 讓返還予原告，自屬有據。

21 (三)又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段  
22 定有明文。且系爭租約第3條約定：「租金每個月新台幣1  
23 3,000元……」。查，被告積欠原告113年2月5日起至114  
24 年2月5日止之租金共計15萬6,000元，扣除被告已繳付之  
25 押租金2萬6,000元後，尚積欠原告租金13萬元。則原告依  
26 系爭租約第3條規定，請求被告應給付租金13萬元，即屬  
27 有據。

28 (四)再按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金  
29 之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益  
30 本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106  
31 年度台上字第461號判決意旨參照）。查，被告自114年2

01 月6日起，已無占用系爭房屋之合法權源，受有相當於租  
02 金之利益，致原告受有損害，被告應返還之不當得利等同  
03 於應賠償原告所受每月租金之損害。是原告依民法第179  
04 條規定，請求被告應自114年2月6日起至遷讓返還系爭房  
05 屋之日止，按月給付其相當於租金之不當得利1萬3,000  
06 元，亦屬有據。

07 四、綜上所述，原告依系爭契約第2條、第3條、第8條約定、民  
08 法第439條前段、第455條前段、第179條規定，請求被告應  
09 將系爭房屋全部遷讓返還予其，以及被告應給付其13萬元，  
10 並自114年2月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付  
11 其1萬3,000元，為有理由，應予准許。又本件原告勝訴部分  
12 係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序所為被  
13 告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，  
14 依職權宣告假執行，另依民事訴訟法第436條第2項、第392  
15 條第2項規定，依職權宣告被告如分別以主文第五、六、七  
16 項所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

19 臺灣新北地方法院三重簡易庭

20 法 官 趙伯雄

21 以上正本係照原本作成。

22 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上  
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

27 書記官 王春森