

01 臺灣士林地方法院民事簡易判決

02 114年度士簡字第31號

03 原 告 陳銀英
04 被 告 何品胤

05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年2月6日
08 言詞辯論終結，並判決如下：

09 **主 文**

10 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號一樓之房屋遷讓
11 返還予原告。

12 被告應自民國一百一十三年八月二十日起至遷讓返還上開房屋之
13 日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。

14 訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔，及自本判決確定翌
15 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

16 本判決得假執行。

17 **事實及理由**

18 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
19 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論
20 而為判決。

21 二、原告起訴主張：原告於民國112年6月19日與被告簽訂住宅租
22 賃契約書，約定由原告將門牌號碼臺北市○○區○○路000
23 號1樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自112年6
24 月19日起至113年6月20日止，每月租金為新臺幣（下同）2
25,000元，水、電、瓦斯及管理等費用均由被告負擔。於上
26 揭租約屆期後，被告卻拒不搬遷，更未經同意繼續使用系爭
27 房屋，被告即獲有相當於租金之利益，原告則受有相當於租
28 金之損害，故經扣除押租金後，原告得請求自113年8月20日
29 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元之不
30 當得利，爰依民法第455條前段、同法第767條、同法第179
31 條等規定提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應將系爭房屋全部

遷讓返還原告；2. 被告應自113年8月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元；3. 願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

(一) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條第1項前段定有明文。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，民法第767條第1項前段亦有明文。查原告主張之事實，業據提出與其所述相符之住宅租賃契約書、存證信函及回執、臺北市稅捐稽徵處113年全期房屋稅繳納證明書、112年地價稅繳納證明書、土地登記謄本、建物登記謄本、現場照片、租金匯款交易明細等件為證；而被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應認被告就原告主張之事實視同自認，是本院綜合上開各項證據調查結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為真實，則原告請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

(二) 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；又不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明文。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意旨參照）。查兩造之租約業於113年6月20日屆期而告終止，此有住宅租賃契約書在卷可參，則被告於租約

終止後，無其他法律上原因，仍繼續使用系爭房屋，對被告而言自無正當使用權源，為屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有無法使用之損害，原告自得請求被告返還因使用系爭房屋所受相當於租金之利益；然該使用利益依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，且依住宅租賃契約書已就相當於租金利益之數額為約定，是原告請求被告自113年8月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利25,000元，亦屬有據。

(三) 從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴訟費用額為1,110元（第一審裁判費），應由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
士林簡易庭 法 官 葛名翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
書記官 詹禾翊