臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第618號

原　　告　王林英娟

000000000000000000

訴訟代理人　王淑玲

被　　告　林建成

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國115年6月11日言詞辯論終結，並判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○地○○○○○○○○號之房屋遷讓返還予原告，及自民國一百一十四年九月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或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項但書第3款定有明文；又此規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟法第436條第2項亦有明文。查原告起訴時，訴之聲明為：「1.被告應將坐落新北市○○區○地○○00○0號之房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告，及自民國114年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）15,000元；2.原告願供擔保請准宣告假執行」，嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為：「1.被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，及自114年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元；2.原告願供擔保請准宣告假執行」，核其變更請求部分，屬減縮訴之聲明，依前揭規定，原告所為變更部分，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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

三、原告起訴主張：原告於114年6月25日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期自114年6月16日起至118年6月15日止，每月租金15,000元，水、電、瓦斯及管理等費用均由被告負擔。詎被告僅交付半個月租金7,500元及押租金30,000元，其迄114年7月1日起即未繳交任何租金，經原告以存證信函通知被告繳交積欠之租金，否則及終止系爭契約，然被告卻置之不理，扣除押租金後，被告積欠之租金已達2月，原告即依系爭契約約定，終止系爭契約，並以存證信函通知被告，而於系爭契約則於114年10月31日終止，而於系爭契約終止前，被告共既積欠7月至10月之租金60,000元未繳，扣除押租金30,000元，被告應返還114年9月1日起，每月租金15,000元；而系爭契約終止後被告未經同意繼續使用系爭房屋，即獲有相當於租金之利益，原告則受有相當於租金之損害，故自114年11月起至返還系爭房屋為止，按月應給付原告15,000元，爰請求被告返還系爭房屋、給付積欠之租金及相當於租金之不當得利，並聲明：1.被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，及自114年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元；2.原告願供擔保請准宣告假執行。

四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

五、本院得心證之理由：

查原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭契約、公證書、存證信函暨回執、房屋稅繳款書、建築改良物所有權狀、土地所有權狀等件為證，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。次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，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，應償還其價額，同法第179

條、第181條但書亦分別規定甚明。系爭契約業經原告以存證信函終止，並於送達被告，則被告無其它法律上之原因，繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用因而受有損害，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，因此，原告依不當得利之規定，請求被告按月給付原告相當於租金之不當得利15,000元，亦為法之所許。從而，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，給付積欠租金及相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

六、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；至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

七、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2,540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　　115　　年　　6　　月　　25　　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　　115　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　詹禾翊