臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第572號

原　　告　蘇宗哲

000000000000000000

訴訟代理人　蘇建鈞

被　　告　林玉玲

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺南市○○里○○○○○○○○○號之第一層南側房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟捌佰元，及自民國一百一十三年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年七月四日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠訴之聲明：

1.如主文第1至3項所示。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡原告將其所有之門牌號碼臺南市○○區○○里○○○0○00號之第1層南側房屋（面積86坪，下稱系爭房屋）租與被告，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國109年2月1日至113年5月31日止，每月租金新臺幣（下同）25,800元，被告應於每月5日前給付。嗣系爭租約

租期屆滿後，兩造並未續約，然被告迄今仍未將系爭房屋內之冷凍庫設備搬離，亦未將系爭房屋返還原告，爰依民法第455條規定及系爭租約第8條第4項約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

㈢又被告於租期屆滿後仍未將系爭房屋返還原告，依系爭租約第12條第3項約定，被告應給付相當於月租金額一倍之違約金至返還系爭房屋為止；且被告亦因此每月獲有相當於租金之利益，爰依系爭租約第12條第3項約定及不當得利之法律關係，請求被告給付違約金25,800元，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利25,800元。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

㈠按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。又房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法定自行裝設，但不得損害原有建築之安全結構；前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀，系爭租約第8條第3、4項定有明文（調解卷第25頁）。查原告主張之前開事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、存證信函（調解卷第21-29、33-37、39-43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，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，應視同自認，是本院綜合上開證據調查結果，堪信原告之上開主張為真。系爭租約租期既已屆滿，兩造間之租賃關係業已消滅，被告已無合法占用系爭房屋之權源，是原告本於出租人之地位，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，核屬有據。

㈡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，民法

第179條定有明文。而無權占有他人之土地，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97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。又系爭租約第12條第3項約定：「承租人未依本契約與相關法規規定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」，有系爭租約附卷可憑（見調解卷第25頁）。查系爭租約已於113年5月31日租期屆滿，兩造並未續約，惟被告迄今仍未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，屬無權占用，揆諸前開法律規定及系爭租約約定，原告請求被告給付相當於1個月租金數額之違約金25,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月4日（調解卷第63頁）起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利25,800元，即屬有據。

五、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、系爭租約之約定及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；並請求被告給付違約金25,800元及自113年7月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年7月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利25,800元，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，本院自無庸為准駁之裁判，附此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　22　　日

新市簡易庭　法　官 陳尹捷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　吳佩芬