

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第186號

原告 林成益
被告 許宸偉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○路0段00號3樓房屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣35,190元，及自民國113年11月20日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,500元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣560,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣1,685,190元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告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。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國112年12月20日向原告承租坐落臺中市○○區○○路0段00號3樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽訂房屋租賃契約書，約定租期1年，即自112年12月20日起至113年12月20日止，每月租金新臺幣（下同）5,500元，於每月20日給付（下稱系爭租約）。惟被告後積欠租金及水電費等達8個月合計35,190元未給付，經原告以113年10月18日存證信函催告其支付，並通知被告如逾期仍未給付，即以該函為終止系爭租約之意思表示，然被告亦不予置理。兩造間系爭租約既已終止，被告對系爭房屋即屬無權占有，受有相當於租金之不當得利，自應按月賠償原告未收租金之損害至

01 被告交還系爭房屋之日止，爰依租賃物返還請求權、所有物
02 返還請求權（請求權競合部分請法院擇一為有利之判決）及
03 系爭租約約定、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。
04 並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付原
05 告35,190元及自113年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日
06 止按月給付原告5,500元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 三、得心證之理由：

10 按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
11 同自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法
12 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
13 者，準用第1項之規定。民事訴訟法第280條第1項前段、第3
14 項前段定有明文。經查，本件被告經合法通知，於言詞辯論
15 時不到場，亦未提出書狀爭執，依前揭規定，視為對原告之
16 主張自認。從而，原告主張系爭租約於113年11月18日已終
17 止，被告依租約自應將系爭房屋返還原告，又被告仍積欠原
18 告租金35,190元，原告依租賃物返還請求權及系爭租約約
19 定，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付租金35,190元，於法
20 有據，應予准許。又被告於系爭租約終止後，仍無權占有系
21 爭房屋，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，參
22 酌兩造於系爭租約約定每月租金為5,500元，則原告依不當
23 得利規定，請求被告自113年11月20日起至遷讓返還系爭房
24 屋之日止，按月給付原告5,500元，亦屬有據。

25 四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、系爭租約約定、不當
26 得利法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付原告3
27 5,190元，暨自113年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日
28 止，按月給付原告5,500元，為有理由，應予准許。

29 五、陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之
30 擔保金額宣告之。並依職權宣告被告得預供擔保請求免為假
31 執行。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

03 民事第五庭 法官 陳昱翔

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
06 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

09 書記官 許瑞萍