

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第3809號

原告 泰亞投資股份有限公司

法定代理人 施品濤

訴訟代理人 林立夫

被告 蔡嘉瑤

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○區○○路0段000巷0號3樓之18之房屋全部遷讓返還予原告。

二、被告應自民國111年10月30日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,500元。

三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：被告於前向原告承租坐落臺中市○區○○路0段000巷0號3樓之18房屋（下稱系爭房屋），約定租期為自民國104年9月9日至105年9月8日止，租金為每月新臺幣（下同）5,500元，應於每月6日前給付，並應負擔管理費、電費及水費（下稱系爭租約），嗣因被告欲續為承租，故合意將系爭租約續約至111年9月8日止。詎被告於承租後僅給付租金至111年6月，其後即未再依約給付租金及水、電、管理費；如

01 今，系爭租約租期屆至亦未將系爭房屋遷讓返還原告，仍無
02 權占用系爭房屋，而受有相當於租金金額之不當得利，經原
03 告以存證信函催告被告給付尚積欠之租金及水、電、管理費
04 並騰空系爭房屋返還原告，均不置理，爰依民法第767條第1
05 項、租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告騰空返還系
06 爭房屋予原告，並給付相當於租金之不當得利等語。並聲
07 明：如主文第1、2項所示之內容。

08 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述
09 。

10 三、得心證之理由

11 (一)原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、系爭房屋稅
12 籍證明書、台中漢口路郵局000340號存證信函等件為證（見
13 本院卷第14至31頁）。被告已於相當時期受合法之通知，而
14 於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依民
15 事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項之規定，
16 視同自認，堪信原告主張之事實為真正。

17 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
18 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期支付租金；
19 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有人
20 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；民法第42
21 1條第1項、第439條前段、第450條第1項、第767條第1項前
22 段分別定有明文。查兩造之租賃關係屬有定期限之租賃，於
23 111年9月8日租約屆滿，被告亦未繼續承租系爭房屋，租賃
24 關係即已消滅，原告自得依前開規定請求被告遷讓返還系爭
25 房屋，原告此部分請求自屬有據，應予准許。

26 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
28 第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
29 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695
30 號判例意旨參照）。查被告於111年9月8日租期屆滿時，系
31 爭租約即已消滅，被告無合法使用系爭房屋之權源，其後被

01 告繼續使用系爭房屋即屬無權占有；然被告自系爭租約消滅
02 後，仍繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金不當得
03 利，自應返還原告。是原告請求被告給付自111年10月30日
04 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
05 得利5,500元，自屬有據，亦應准許。

06 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、租賃契約及不當得利
07 之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋及自111年10月30
08 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5,500元，為有
09 理由，應予准許。

10 五、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
11 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
12 行。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 112 年 1 月 6 日
15 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
16 法 官 張清洲

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 1 月 6 日
23 書記官 陳慧津