

01 0元本息等語（見本院卷第13頁），嗣於本院114年3月14日
02 言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：①被告應將系爭房屋騰
03 空遷讓返還予原告；②被告應給付原告24,500元本息；③被
04 告應自114年1月1日起至遷讓返還第1項之房屋之日止，按月
05 給付原告14,000元等語（見本院卷第140頁），核屬減縮應
06 受判決事項之聲明，合於前開規定，先予敘明。

07 (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
08 第386條各款所列情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本
09 院依職權由原告一造辯論而為判決。

10 二、原告主張：

11 被告前向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自113年1月1日
12 起至113年12月31日止，每月租金為14,000元，按月於每月1
13 日前給付，押租金為11,500元，並簽訂房屋租賃契約書（下
14 稱系爭租約），詎被告自113年5月起至12月止未繳納全部租
15 金或僅繳納部分租金（起訴後已補繳113年5、6、7、8月租
16 金，113年9月、10月僅繳納部分租金，尚積欠8,000元，113
17 年11月、12月租金均未繳納），尚積欠租金36,000元，扣除
18 押租金11,500元，尚欠24,500元租金未繳納，而系爭租約已
19 於113年12月31日屆滿，被告仍繼續占用系爭房屋，即屬無
20 權占有，原告為系爭房屋之所有權人，被告無權占有系爭房
21 屋，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。爰依租
22 約屆滿後租賃物返還請求權及物上還請求權、系爭租約、不
23 當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第
24 1至3項所示。

25 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳
26 述。

27 四、本院之判斷：

28 (一)、原告主張之上開事實，業據提出房屋稅繳款書、房屋租賃契
29 約書、存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執、建物登記第
30 一類謄本為證（見本院卷第21-37、83-85、93-107、113-12
31 5頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未

01 提出任何書狀為聲明或陳述，經本院調查結果，認原告主張
02 與事實相符，堪認為真正。

03 (二)、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
04 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
05 第455條前段分別定有明文。經查，系爭租約至113年12月31
06 日因期限屆滿而消滅，依450條第1項、第455條前段之規
07 定，被告即負有返還租賃物之義務，從而原告依民法第450
08 條第1項、第455條前段規定，訴請被告自系爭房屋遷出，並
09 將系爭房屋返還與原告，為有理由，應予准許。原告依上開
10 規定請求被告遷讓房屋既屬有據，則原告另依民法第767條
11 第1項定求被告遷讓房屋，即無需審酌。

12 (三)、次查，原告主張被告原欠113年5月至12月租金未繳納，於起
13 訴之後被告有繳納113年5、6、7、8月租金，113年9月、10
14 月有繳納租金但還欠8,000元，113年11月、12月租金均未繳
15 納，合計積欠租金36,000元，有原告提出之系爭租約所附領
16 收表可佐（見本院卷第107頁），再扣除押租金11,500元，
17 尚欠24,500元等情，是原告主張依系爭租約之法律關係請求
18 被告給付租金24,500元，即屬有據。

19 (四)、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
21 第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
22 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
23 95號判決意旨參照）。經查，系爭租約113年12月31日因期
24 限屆滿而消滅，業經本院認定如前，自系爭租約期限屆滿之
25 翌日起，被告無合法使用系爭房屋之權源，其後被告繼續使
26 用系爭房屋即屬無權占有，被告受有利益致系爭房屋所有權
27 人即原告受有損害，應堪認定。被告自系爭租約終止翌日即
28 114年1月1日起，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於
29 租金之不當得利，而依系爭租約之約定，系爭房屋租金為1
30 4,000元，被告無權占用系爭房，受有相當免繳租金之利益
31 即14,000元，每個月所獲得之利益自得以14,000元計算。原

01 告請求被告自114年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
02 應給付相當於每月租金14,000元之不當得利，核屬有理。

03 五、綜上所述，原告依租約屆滿後之租賃物返還請求權及不當得
04 利之法律關係，請求(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原
05 告；(二)被告應給付原告24,500元，及自起訴狀繕本送達翌日
06 (即113年10月25日)起至清償日止，按週年利率百分之5計
07 算之利息；(三)被告應自114年1月1日起至返還第1項之房屋日
08 止，按月給付原告14,000元，均為有理由，俱應予准許。

09 六、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易
10 訴訟程序，所為被告敗訴判決，應依同法第389條第1項第3
11 款之規定，應依職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免
12 為假執行之宣告。

13 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

15 臺中簡易庭 法 官 李立傑

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

22 書記官 莊金屏