

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度六簡字第370號

原告 子卯開發有限公司

訴訟代理人 劉穎儒

法定代理人 王豐政

被告 許維琄即許明量

上列當事人間遷讓房屋事件，於中華民國111年12月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為雲林縣○○市○○街00巷0號3B室之房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告新台幣15,900元，暨自民國111年11月4日起至被告遷讓交還房屋之日止，按月以新臺幣5,000元計算之損害金。

訴訟費用新台幣1,110元由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國110年11月12日向原告承租門牌號碼為雲林縣○○市○○街00巷0號3B室之房屋（下稱系爭房屋），約定租期自民國110年11月12日起至111年11月11日止，租金每月新台幣（下同）5,300元。然被告僅繳7個月租金及押租金10,600元，其餘租金即未再給付租金，被告迄111年10月12日止遲付租金已達5期共26,500元，扣除租金後，仍逾3個月未繳，共積欠租金15,900元，經原告以存證信函催告限期繳清及搬遷，並表明終止租約在案，仍未獲置理。

(二)目前上開房屋仍為被告占有中，原告既未同意被告繼續使用系爭房屋，被告即屬無占有，爰依本於民法第455條、第767

01 條第1項規定及不當得利之法律關係，請求被告返還租賃物
02 及給付租金15,900元，暨自111年11月4日（起訴狀繕本送
03 達）翌日起至交還房屋之日止，按月以每月5,000元之租金
04 額計算之損害賠償。並減縮聲明（水、電費1,465元部
05 分）：如主文第1、2項所示。

06 二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
07 述。

08 三、得心證之理由：

09 (一)被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
10 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
11 為判決。

12 (二)原告主張之事實，業據其提出與所述相符之租賃契約書、存
13 證信函及房屋稅籍證明書等件為證，而被告未於言詞辯論期
14 日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述以供本院審酌，應
15 認原告之主張為真實。

16 (三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產
17 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
18 有明文。經查：兩造之租賃契約既經原告於111年10月12日
19 終止，且系爭租賃契約亦已於111年11月11日屆期，則兩造
20 間租賃關係應已終止，則原告請求被告將系爭房屋遷讓並交
21 還原告，為有理由，應予准許。

22 (四)次按，承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
23 亦有明文。次查：被告既未支付111年6月12日至111年10月1
24 2日止共7個月之租金26,500元，扣除押租金10,600元後，尚
25 欠租金15,900元，則原告請求被告支付此部分之租金，亦有
26 理由，應予准許。

27 (五)末按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
28 其利益，民法第179條定有明文。末查：兩造之租賃契約既
29 於終止日，即111年10月12日終止，則被告就上開房屋已無
30 租賃權，且被告並無其他占有使用之權源，仍占有使用系爭
31 房屋自屬無法律上原因而受占有使用系房屋之利益，致使原

01 告受有相當於房屋租金之損害，原告依上開規定，請求被告
02 自起訴狀繕本送達翌日，即111年11月4日起至被告返還系爭
03 房屋之日止，按月給付原告相當於租金之損害每月5,000元
04 元，亦屬正當，應予准許。

05 (六)從而，原告本於租賃、無權占有及不當得利之法律關係，請
06 求被告將系爭房屋騰空並交還原告，並給付原告租金15,900
07 元，暨自111年11月4日起至被告遷讓交還房屋之日止，按月
08 以5,000元計算之損害金為有理由，應予准許。

09 (七)本件係民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告
10 敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

11 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
13 斗六簡易庭

14 法 官 陳定國

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴
17 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
18 判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

19 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
20 書記官 黃鷹平