

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第294號

原告 曾鈺淳

被告 蔡竑儒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年11月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣83,833元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之72，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴聲明為：1.被告應自雲林縣○○市○○路000巷0○○號房屋（下稱系爭房屋）遷出並將系爭房屋返還原告；2.被告應給付原告新臺幣（下同）84,500元。並自起訴起至遷讓交屋日止，按月給付原告16,000元（見本院卷第7至8頁）。嗣於訴訟進行中，經歷數次變更，最後聲明請求被告給付115,833元（見本院卷第134頁），核屬減縮應受判決之事項，與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

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、原告起訴主張：被告於民國112年7月1日向原告承租系爭房屋，簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自112年7月1日起至113年6月30日止，每月租金16,000元。於系爭租約存續期間，被告即有積欠租金，且於系爭租約租期屆至後，被告仍繼續居住至113年9月29日始遷離系爭房屋，是

01 被告應給付積欠之租金、無權占有系爭房屋相當於租金之不  
02 當得利共計115,833元。爰依系爭租約、不當得利之規定，  
03 提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

04 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明、陳  
05 述。

06 三、本院之判斷

07 (一)原告主張兩造簽立系爭租約，租期1年，每月租金16,000

08 元，嗣於系爭租約屆期後，被告於113年9月29日始遷出系爭  
09 房屋等事實，業據其提出系爭租約、系爭房屋之稅籍資料、  
10 系爭房屋之第一類謄本、被告所有之機車及個人物品擺放於  
11 系爭房屋前之照片、原告與被告女友之LINE通訊紀錄等為證  
12 (本院卷第11至19頁、第29頁、第33至35頁、第57至69頁、  
13 第81至85頁)，核與本院職權調閱之被告機車之車籍資料相  
14 符(見本院卷第87頁)，且被告已於相當時期受合法之通  
15 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，爰依民  
16 事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視  
17 同自認。是此部分之事實，堪信為真正。

18 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
19 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；無  
20 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；  
21 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第421  
22 條第1項、第439條前段、第179條分別定有明文。而無權占  
23 有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因  
24 此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念(最高法院  
25 61年度台上字第1695號裁判意旨參照)。未按押租金契約乃  
26 獨立於租賃契約之別一契約，為要物契約，以金錢之交付為  
27 其成立要件。

28 (三)被告於系爭租約存續期間，應繳付之總租金為192,000元

29 (計算式： $16000 \times 12 = 192,000$ )，惟被告並未依約定按月  
30 繳足租金，此有原告所提彰化銀行新臺幣交易明細、系爭租  
31 約房租收付明細欄、帳戶交易明細資料、LINE通訊紀錄及計

01 算表等在卷可憑（見本院卷第53至69頁、第105至109頁、第  
02 119頁、第137頁）。又被告於系爭租約期限屆滿後，仍占用  
03 系爭房屋，業經本院認定如前，則被告於占用系爭房屋期間  
04 即受有相當於租金之利益，並致原告無法使用收益而受有損  
05 害，被告之行為自屬無法律上原因而受占有使用系房屋之利  
06 益，致使原告受有相當於房屋租金之損害，原告請求以原租  
07 金標準計算所受損害，應屬合理，被告於113年9月29日始遷  
08 出系爭房屋，業經本院認定如前，原告主張被告給付自113  
09 年7月1日起至較前開遷出日期更早之113年9月25日之不當得  
10 利共計45,333元（計算式： $16,000 + 16,000 + 16,000 \div 30 \times 25$   
11  $= 45,333$ 【四捨五入至元】）。又依原告提供之計算表、交  
12 易明細（見本院卷第105至107頁、第119頁【第一筆現金付  
13 款包含22,000元押租金】），被告已給付原告共計131,500  
14 元；且被告於簽約時給付押租金22,000元（見本院卷第119  
15 頁明細表，於兩造簽約時，被告交付現金38,000元，扣除第  
16 一個月租金16,000元後，餘額22,000元即為押租金），依系  
17 爭租約第3條第2項（見本院卷第53頁），原告於租期屆滿時  
18 應將此部分金額退還被告，則得以扣抵被告積欠金額。故原  
19 告得請求被告給付之租金、不當得利金額為83,833元（計算  
20 式： $192,000 + 45,333 - 131,500 - 22,000 = 83,833$ ），核屬  
21 有據，逾此範圍之請求，則無理由。

22 四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利之規定，請求被告給  
23 付租金與不當得利共計83,833元，為有理由，應予准許，爰  
24 判決如主文第1項所示。

25 五、本件係屬民事訴訟法第427條第2項第1款所定之簡易訴訟事  
26 件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規  
27 定，應依職權宣告假執行。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

30 斗六簡易庭 法官 楊謹瑜

31 以上正本係依照原本作成。

01 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訴  
02 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  
03 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

05 書記官 蕭亦倫