

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第11231號

原告 康韋匯富地產投資股份有限公司

法定代理人 蘇韋翰

被告 曾志鈞

上列當事人間遷讓房屋等事件，經臺灣桃園地方法院移送前來，
本院於民國110年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號4樓之1房屋內之
套房D室騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百零九年九月二十日起至民國一一〇年一月九日
止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟伍佰元，暨自民國一一〇年一
月十日起至遷讓返還前項套房之日止，按月給付原告新臺幣壹萬
伍仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹萬玖仟陸佰壹拾貳元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、兩造合意以本院為第一審管轄法院，有卷附房屋租賃契約書
（下稱系爭租約）第17條第2項在卷可憑，本院自有管轄
權。按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請
求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明
文。原告起訴時原聲明第2項：「被告應給付原告自民國109
年9月20日起至遷讓房屋止，依每月新臺幣（下同）15,500
元計算之金額。」，嗣變更為：「被告應給付原告自109年9
月20日起至110年1月9日止，依每月15,500元計算之租金，
暨自110年1月10日起至遷讓返還房屋之日止，依每月15,500
元計算之相當於租金之不當得利。」，核與上開規定相符，

01 應予准許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查
02 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
03 其一造辯論而為判決。

04 二、原告主張：被告前向其承租桃園市○○區○○街00巷00號4
05 樓之1房屋內之套房D室（下稱系爭套房），約定租期自109
06 年9月17日起至110年9月16日止，月租15,500元（含營業
07 稅），按月應於20日前繳交，押金則為2個月租金，簽約後
08 原告將套房電子密碼鎖之密碼告知被告，被告即入內居住，
09 詎被告迄今未給付任何租金或押金，以起訴狀繕本送達為終
10 止租約之意思表示，租約既已終止，被告仍音訊杳然，無從
11 遷讓套房，其無權占用該套房，受有相當於租金之利益，致
12 原告受有租金之損害，為此依系爭租約、租賃、不當得利之
13 法律關係提起本訴等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

15 四、經查，原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、LINE
16 對話紀錄截圖、存證信函等件為證。被告既未於言詞辯論期
17 日到場爭執，復未提出書狀答辯，本院審酌上開證據，堪認
18 其主張為真實。依系爭租約第15條第2項約定：「租期屆滿
19 或租賃契約終止時，乙方（按即被告）應即將房屋返還甲
20 （按即原告）」。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租
21 賃物；承租人應依約定日期，支付租金，民法第455條前
22 段、第439條第1項前段分別定有明文。查本件起訴狀繕本業
23 於109年12月29日寄存送達於被告戶籍地之內埔派出所（見
24 桃簡卷第19頁），於110年1月9日發生送達效力，原告終止
25 租約之意思表示已到達被告，系爭租約既合法終止，原告本
26 於系爭租約、租賃法律關係，請求被告將系爭套房遷讓返還
27 原告，及自109年9月20日起至110年1月9日止，按月給付租
28 金15,500元，應屬有據。

29 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益，民法第179條亦定有明文。其無正當權源使用他人房
31 屋，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。從

而，原告本於不當得利之法律關係，請求被告自租約終止翌日即110年1月10日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,500元，亦有理由。

六、綜上，原告請求將系爭套房騰空遷讓返還原告，另請求被告給付自109年9月20日起至110年1月9日止，按月給付租金15,500元，暨自110年1月10日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,500元，均有理由，應予准許。

七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額為19,612元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中 華 民 國 110 年 10 月 1 日
臺北簡易庭 法 官 張瓊華

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 10 月 1 日
書記官 賴敏慧