

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

113年度東簡字第221號

原告 陳孟潔

訴訟代理人 吳岳明

被告 林坤明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺東縣○○市○○路0段000巷00弄00號房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣35,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴聲明原求為：被告應將臺東縣○○市○○路0段000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告，並自民國113年6月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月賠償新臺幣（下同）35,000元，嗣於本院113年12月3日言詞辯論期日當庭變更為：如後述原告聲明欄所示，有原告起訴狀、本院前揭期日筆錄在卷可稽（本院卷第6、35、36頁）。核其所為，並未變更本件訴訟標的，僅屬更正其事實上或法律上之陳述，於法自無不可。

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436條第2項準用同法第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。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：兩造前簽定租賃契約，約定將系爭房屋以每月租
03 金7,000出租予被告，租賃期間自112年6月10日至113年6月9
04 日（下稱系爭租約）。詎被告於系爭租約期滿後仍無權占用
05 系爭房屋，迄今未返還，則被告除應返還系爭房屋外，另應
06 給付自113年6月至同年10月共5個月期間，因占用系爭房屋
07 所受有相當於租金之不當得利35,000元，爰依民法第455
08 條、第179條前段等規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
09 告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告35,000
10 元。

11 二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未
12 提出書狀作何聲明或陳述。

13 三、本院之判斷；

14 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約、兩造間通訊軟體Li
15 ne對話擷圖、系爭房屋照片等件在卷為憑（本院卷第8至1
16 2、39頁）。而被告業於相當時期受合法之通知，而於言詞
17 辯論期日不到場，亦未於準備書狀就此爭執，依民事訴訟法
18 第436條第2項準用同法第280條第3項、第1項規定，對於原
19 告主張之事實視同自認，堪信原告主張為真。

20 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文。查系爭租約於113年6月10日即因租賃期間屆
22 滿而終止，則原告依民法前揭規定，起訴請求被告返還系爭
23 房屋，即屬有據。

24 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占用他人房屋或
26 土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，
27 並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人
28 得請求占用人返還該利益。又所謂相當於租金之利益，係因
29 本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收
30 益之結果，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受
31 有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得

01 以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據計
02 算之，並可參酌原先合法承租時之租金數額。查系爭租約已
03 於113年6月10日終止，被告繼續無權占用系爭房屋，即受有
04 相當於租金之不當得利。本院審酌系爭房屋所在位置，認以
05 系爭租約所定月租金7,000元，酌定本件不當得利之計算基
06 礎為適當，是原告請求被告給付自113年6月至同年10月間，
07 相當於租金之不當得利共35,000元（計算式：7,000×5=35,
08 000），亦屬有據。

09 四、綜上所述，原告依民法第455條請求被告返還系爭房屋，及
10 依民法第179條前段請求被告返還相當於租金之不當得利35,
11 000元，均有理由，應予准許。

12 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
13 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
14 行。

15 六、訴訟費用負擔之依據；民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
17 臺東簡易庭 法 官 蔡易廷

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（95047臺東縣○
20 ○市○○路000號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
21 本）。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
23 書記官 李彥勳