

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1194號

原告 洪美琪
被告 呂宛蓉

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月23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○○路0000○0號9樓之1房屋遷
讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣24,000元，及自民國113年9月24日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年4月1日起至
遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣24,000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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
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3款定有明文。查，原告原起訴時請求(一)被告應
將坐落桃園市○○區○○路0000○0號9樓之1房屋（下稱系
爭房屋）遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下
同）72,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
週年利率5%計算之利息；(三)被告應自本租約終止翌日起至遷
讓返還房屋之日止，按月給付原告24,000元。嗣於民國113
年10月23日當庭以言詞將訴之聲明第二項金額變更為24,000
元（見本院卷第39頁反面），核屬減縮應受判決事項之聲

01 明，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

02 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
03 第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第
04 1項規定，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：被告於112年4月1日向伊承租系爭房屋，約定租
07 賃期間自112年4月1日起至113年3月31日止，租金為每月24,
08 000元，押租金48,000元，並簽訂房屋租賃契約書1紙（下稱
09 系爭租約）。詎被告自113年1月1日起即未依約給付租金，
10 迄今共積欠3個月租金72,000元，扣除押租金後尚積欠24,00
11 0元，屢經催討均置之不理，而系爭租約租期業已於113年3
12 月31日屆滿，亦遲未搬遷。為此，爰依系爭租約及不當得利
13 之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房
14 屋遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告24,000元，及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
16 (三)被告應自本租約終止翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月
17 給付原告24,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
19 述。

20 三、原告主張之事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契約書
21 影本一份、內湖江南郵局存證號碼000223、000274號存證信
22 函為證（見本院卷第5頁至第16頁）為證，並有系爭房屋房
23 屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第19頁至第20頁），被告
24 既未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯以供本院
25 斟酌，惟依上開證據，已堪信原告之主張為真實。

26 四、按承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租
27 賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應
28 返還租賃物，民法第439條前段、第450條第1項、第455條前
29 段定有明文。次按所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出
30 租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有
31 之移轉因占有物之交付而生效力（最高法院73年度台上字第

01 4363號判決、87年度台上字第2504號判決意旨參照)。債務
02 人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，而返還
03 租賃物，依前揭說明，須有交付移轉占有之行為。末按無法
04 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民
05 法第179條規定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲
06 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他
07 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金
08 之利益（最高法院97年度台上字第294號判決可資參照）。
09 經查，系爭租約係屬定期租賃契約，且其期限於113年3月31
10 日業已屆滿，兩造間之租賃關係於期限屆滿即已消滅，今被
11 告送達處所不明亦未到庭陳述，致未能得知現仍有無居住於
12 系爭房屋內，惟依前開說明，被告既未依債務本旨，向出租
13 人移轉租賃物之占有，自仍不能免除其返還之義務。是原告
14 請求被告遷讓返還系爭房屋及給付積欠之租金24,000元暨系
15 爭租約屆至後之相當於租金之不當得利（即自113年4月1日
16 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告24,000元）即
17 屬有據，應予准許。

18 五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，訴請被
19 告應將系爭房屋騰空遷讓、給付積欠之租金24,000元及起訴
20 狀繕本送達翌日（即113年9月24日，見本院卷第26頁）起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年4月1日起
22 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告24,000元，為有
23 理由，應予准許。

24 六、本件係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條
25 第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

26 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
27 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

30 桃園簡易庭 法官 張永輝

31 以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

06 書記官 葉菽芬