

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1921號

原告 詹惠美  
訴訟代理人 張藝齡  
被告 石立德

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄0號4樓房屋之第30房騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣3,455元，及自民國113年9月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國112年10月1日起至遷讓返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,000元。
- 四、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 五、本判決第1、2項得假執行。
- 六、本判決第3項到期部分得假執行。

事實及理由

- 一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項適用第255條第1項前段及但書第3款定有明文。經查，原告起訴時係聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○路000巷00弄0號4樓（30房）房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）54,000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)被告應自本件租約終止之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付6,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3頁）；嗣於113年12月26日言詞辯論期日變更訴之聲明如後述（見本院卷第47頁暨背面）。核為減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭規定，應

01 予准許。

02 二、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且  
03 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第4  
04 36條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見  
05 本院卷第47頁背面），由其一造辯論而為判決。

06 三、原告主張：被告前於民國108年1月23日向伊承租系爭房屋，  
07 約定租期自同年2月1日起至110年1月31日止，每月租金新臺  
08 幣（下同）7,000元。嗣前開租期屆至，被告復向伊繼續承  
09 租系爭房屋，故而重新約定租期自112年2月1日起至112年7  
10 月31日止，並調整每月租金為6,000元，且應於每月5日前繳  
11 納所約定之租金與電費（下稱系爭租約）。後系爭租約租期  
12 屆滿，被告並未遷出系爭房屋，並主動給付2個月租金予  
13 伊，惟伊前已寄發存證信函表明不再出租，被告仍無權占用  
14 系爭房屋至今，且尚積欠電費3,455元未給付，為此爰依租  
15 賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：  
16 (一)、(二)、(三)均如主文第1至3項所示。(四)願供擔保，請准宣告  
17 假執行。

18 四、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
19 何聲明或陳述。

20 五、經查，原告主張之上開事實，有系爭租約及桃園福林郵局存  
21 證號碼38、63號存證信函附卷可按（見本院卷第4至9、11至  
22 15頁），經核與原告所述相符；又被告已於相當時期受合法  
23 通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀予以爭  
24 執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第  
25 1項規定，應視同自認，則本院綜合調查證據之結果及全辯  
26 論意旨，堪信上開事實為真。

27 六、得心證之理由：

28 (一)返還系爭房屋部分：

29 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
30 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
31 第455條前段分別定有明文。查系爭租約之租賃期間係自112

01 年2月1日起至112年7月31日止，是系爭租約既於112年7月31  
02 日租期屆滿，被告自負有返還租賃物之義務，故原告請求被  
03 告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由。

04 (二)被告積欠水電費部分：

05 系爭租約第15條後段：「…乙方（即被告）水電費及營業上  
06 必須繳納之捐稅自行負擔」。查被告積欠水電費3,455元，  
07 業經本院認定如前，則依上說明，原告請求被告給付水電費  
08 3,455元，自屬有據。

09 (三)不當得利部分：

10 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
11 益，民法第179條定有明文。次按無權占用他人房屋或土地  
12 者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致  
13 所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請  
14 求占用人返還該利益。又所謂相當於租金之利益，係指因其  
15 本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益  
16 之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受  
17 有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故  
18 於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占  
19 有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之數  
20 額，自可參酌原先出租時之租金數額以為認定。查系爭租約  
21 已於112年7月31日租期屆滿，被告即已喪失占有系爭房屋之  
22 正當權源，其仍持續占用系爭房屋，即屬無法律上之原因而  
23 受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得  
24 利。而上開不當得利之數額，應得參酌兩造系爭租約所約定  
25 之月租金6,000元認定之。從而，扣除被告於系爭租約屆滿  
26 後再主動給付之2個月租金，原告請求自租約期滿終止2個月  
27 後之翌日即112年10月1日起，被告應按月給付相當於租金之  
28 不當得利6,000元，即屬有據。

29 七、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
30 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
03 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
04 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
05 者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條  
06 第1項前段及第203條分別定有明文。查，原告請求被告給付  
07 3,455元部分，係以支付金錢為標的，且原係屬有確定期限  
08 之債，於起訴前亦已屆期，而原告併請求自起訴狀繕本送達  
09 被告之翌日即113年9月14日（見本院卷第27頁）起至清償日  
10 止，按週年利率5%計算之利息，同為有據。

11 八、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，聲明請  
12 求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

13 九、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟  
14 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規  
15 定，應依職權宣告假執行。

16 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
18 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

19 以上為正本係照原本作成。

20 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  
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
25 書記官 楊上毅