臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第32號

原告 孫懷勗

訴訟代理人 孫皖清

被告 巫彥宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段000○號即門牌號碼桃園市○○區○○路000號8樓之房屋遷讓返還與原告。

被告應自民國113年10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17,000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

本件被告經合法通知，無正當理由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，爰依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國111年10月1日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向伊承租坐落桃園市○○區○○段000○號即門牌號碼桃園市○○區○○路000號8樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年10月1日起至113年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）15,000元。於系爭租約期限屆至後，伊曾寬限被告於1個月內遷出，並約定寬限期之費用為17,000元。詎被告迄未將系爭房屋遷讓返還原告，爰依系爭租約及不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀為任何聲明或陳述。

01 三、原告主張之事實，業據提出與其所述相符之八德大湳郵局存
02 證號碼545號存證信函、系爭租約、回執、通訊軟體LINE對
03 話紀錄擷圖為證（見本院卷第5頁至第13頁、第39頁至第41
04 頁），又被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出
05 書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用
06 第1項規定，視同自認，自堪信為真實。

07 四、得心證之理由：

08 (一)觀諸系爭租約第14條第1項約定：「租賃關係消滅時，出租
09 人應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共
10 同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返
11 還出租人並遷出戶籍或其他登記。」所謂返還租賃物，係指
12 依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946
13 條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。查系
14 爭租約業於113年9月30日屆滿，原告於113年9月25日以通訊
15 軟體LINE通知被告不再續租等情，業經認定如前，則系爭租
16 約已因期限屆至而消滅，被告未依債之本旨，移轉系爭房屋
17 之占有予原告，自應負返還義務。是原告依上開約定請求被
18 告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

19 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益。民法第179條前段定有明文。又所謂受利益者，係指因
21 某項事由而受之個別具體利益而言，使用收益固屬之，即占
22 有本身亦具有財產價值，不失為不當得利之客體。又無權占
23 有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
24 觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利
25 之範圍，為相當於租金之利益。而價額之計算，應以其價額
26 償還義務成立時之客觀交易價值定之。查被告於系爭租約屆
27 滿後繼續占有系爭房屋，且無證明有何占有使用系爭房屋之
28 合法權源，而受有使用系爭房屋之利益，並無法律上之原
29 因，故原告依民法第179條前段規定，請求被告返還相當於
30 租金之不當得利，自屬有據。又原告同意寬限被告於113年1
31 0月底搬離系爭房屋，並約定寬限期1個月之費用為17,000元

01 等情，業經認定如前，因認被告無權占有系爭房屋所受利益
02 為每月17,000元，是原告請求被告給付系爭租約屆至後相當
03 於租金之不當得利（即自113年10月1日起至遷讓返還系爭房
04 屋之日止，按月給付原告17,000元），即屬有據，應予准
05 許。

06 五、綜上所述，原告依系爭契約及不當得利法律關係，請求被告
07 給付如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

08 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第
09 389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

10 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

14 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

21 書記官 黃怡瑄