# 臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度嘉簡字第4號

原　　告　呂王平珠
訴訟代理人　陳廷瑋律師
被　　告　韓保科技有限公司
特別代理人　賴逸軒

上列當事人間遷讓房屋等事件，在民國108 年7 月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應該把坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000000000地號土地上門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村00000000號房屋騰空返還給原告。

被告應該給付原告新臺幣282,809 元，以及從民國108 年3 月1日起到清償日止，按照年息百分之5 計算的利息。

被告應該從民國108 年3 月2 日起到騰空返還本件房屋之日止，按月給付原告新臺幣4 萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分可以假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項

一、被告經過合法通知，沒有在言詞辯論期日到場，本件也沒有民事訴訟法第386 條款規定的情形，因此本院依照原告的聲請，由他一造辯論而下判決。

二、原告提起訴訟時，本來請求㈠被告應將坐落於嘉義縣○○鄉○○○段00000000段○○○○段000000000地號土地上門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村00000000號房屋（下稱本件房屋）騰空返還原告；㈡被告應從起訴狀繕本送達的次日起到騰空返還本件房屋日止，按月給付原告新臺幣（下同）4 萬元；㈢被告應給付原告20萬元，以及從起訴狀繕本送達次日起到清償日止按照年息百分之5 計算的利息；㈣願

供擔保，請准宣告假執行。但是，在民國108 年6 月6 日言詞辯論期日變更前述第2 、3 項請求為：㈡被告應從108 年3 月1 日起到返還本件房屋日止，按月給付原告4 萬元；㈢被告應給付原告282,809 元，以及從108 年3 月1 日起到清償日止按照年息百分之5 計算的利息（其餘請求沒有變更）。本院審核原告前述所為，是屬於擴張應受判決事項聲明，應該准許。

乙、實體事項

一、原告主張及聲明：

㈠兩造之前曾經簽訂租賃契約，約定由被告向原告承租本件房屋，租賃期間從103 年3 月1 日起到108 年3 月1 日為止，每月租金為4 萬元。但是，被告從107 年7 月5 日起就沒有給付107 年6 月的租金，原告分別在107 年7 月17日、同年月30日以太保郵局存證號碼000030、000031存證信函催告被告給付，但是沒有獲得回應，到目前為止，被告仍然繼續占用本件房屋，沒有返還原告。

㈡截至本件租賃期限屆至（108 年3 月1 日）為止，被告積欠原告從107 年6 月起到108 年2 月止計9 個月的租金36萬元，原告又曾經為被告墊付107 年6 月及8 月的電費共2,809 元【計算式：1,476 ＋1,333 ＝2,809 】，被告合計積欠原告362,809 元【計算式：360,000 ＋2,809 ＝362,809 】。本件就被告所積欠108 年1 月、2 月租金合計8 萬元部分，暫時不請求。因此，被告應給付原告282,809 元。又被告在租賃期限屆滿後，仍然不返還本件房屋，獲得相當於租金的利益而致原告受有同額損害，原告自可向被告請求返還從108 年3 月1 日起到被告返還本件房屋日止按月以4 萬元計算的不當得利。

㈢因此，原告依照租賃及所有權的法律關係，請求被告給付租金及返還本件房屋，另外按照不當得利等法律關係，請求被告返還租賃契約期滿後，到返還本件房屋日為止，相當於租金的不當得利等語。

㈣聲明：⑴被告應把本件房屋騰空返還原告；⑵被告應從108年3月1日起到返還本件房屋日止，按月給付原告4萬元；⑶被告應給付原告282,809元，以及從108年3月1日起到清償日止按照年息百分之5計算的利息；⑷願供擔保請准宣告假執行。

二、被告沒有在言詞辯論期日到場或提出書狀為聲明或陳述。

三、得心證的理由

㈠按「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」、「當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。…。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。」民事訴訟法第279條第1項、第280條第1項、第3項前段有明文規定。記載原告如前述一、㈠、㈡所示事實的訴狀以及變更聲明狀等書狀，已經108年5月7日及108年6月12日寄存送達給被告，本院指定108年6月6日、108年7月10日言詞辯論期日通知書也已經合法送達，有送達證書可以證明，而被告沒有在言詞辯論期日到場或者提出任何書狀為爭執，應該認為被告對於原告主張的前述事實已經自認（視同自認），因此，原告主張的前述事實，應該可以相信是真實的。

㈡被告向原告承租本件房屋，租賃期限既然在108年3月1日屆滿，在此之後，被告占用本件房屋已經沒有正當的權源，則原告依照租賃（民法第455條）及所有物返還請求權等法律關係，請求被告返還本件房屋，有法律上依據，應該准許。再者，被告積欠原告從107年6月起到108年2月為止租金合計36萬元以及原告墊付電費2,809元，則原告按照租賃及不當得利的法律關係，一部請求（108年1、2月租金8萬元部分暫不請求）被告給付282,809元，也有依據，應該准許。

㈢被告在本件租賃期間屆滿後，已經沒有占用的合法權源，應該把本件房屋返還原告，但是被告到目前仍然沒有返還房屋，依照一般社會觀念，可以認定被告受有相當於租金的利益，並導致原告受有同額的損害，則原告依照不當得利的法律關係，請求被告返還前述不當得利，也有依據。而查，本件租賃期限是在108 年3 月1 日屆滿，則被告獲有前述不當得利，應該從108 年3 月2 日起算，原告請求從108 年3 月1 日起算，欠缺依據，不能准許。因此，原告請求被告從108 年3 月2 日起到返還本件房屋之日止按月給付4 萬元部分，有理由，應該准許；超過前述應該准許範圍的請求，欠缺依據，不能准許。

㈣依照以上論斷，原告依照租賃、所有物返還請求及不當得利等法律關係，請求被告⑴遷讓返還本件房屋、⑵從108 年3 月2 日起到返還本件房屋之日止按月給付4 萬元、⑶給付282,809 元以及從108 年3 月1 日起到清償日止按照年息百分之5 計算的利息部分，有理由，應該准許；超過前述應該准許範圍的請求，欠缺依據，應該駁回。

四、本件命被告給付部分，是就民事訴訟法第427 第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴的判決，依照同法第389 條第1 項第3 款規定，應該依職權宣告假執行（就此部分，原告所為准許假執行宣告的聲明，只是督促法院依職權宣告的性質，本院不另為准許或駁回的裁判）。原告其餘之訴既然被駁回，則該部分假執行的聲明就欠缺依據，應該一併駁回。

五、本件雖然是下原告一部勝訴一部敗訴判決，但是原告敗訴部分依法不併入訴訟標的金額或價額的計算，因此，本院依照民事訴訟法第79條的規定，命被告負擔全部的訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　24　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　林望民

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路

○○○○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　江靜盈