

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

110年度板簡字第415號

原告 鶯歌鐵路承攬運送股份有限公司

法定代理人 施義昭

訴訟代理人 施舜鶯

被告 王忠信

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國110年4月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號之十一房屋遷讓返還予原告，及給付原告新臺幣肆拾伍萬壹仟捌佰參拾貳元，並自民國一百零九年十二月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬柒仟玖佰柒拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)緣被告於民國107年9月1日起向原告承租新北市○○區○○路○○○號之11(下稱系爭房屋)1年，即自107年9月1日起至109年11月止，雙方簽立租賃契約，約定租金每月新臺幣(下同)17,850元，每月水費125元均由被告自行負擔。不料被告僅交付48,000元，其餘各期之房租均未支付，迄109年11月1日止，被告遲付之租金共欠繳433,950元(需付租金共計481,950元，扣除已收到之金額48,000元，仍欠433,950元)。被告另未繳付107年至今之水費3,375元、電費14,507元，共計17,882元。

(二)為催告被告給付積欠租金等事宜，原告已依契約上所載地址，以存證信函通知被告限期繳清及搬遷，並終止租約，被告於租約終止後，未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，侵害原告之所有權。為此依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還房屋。又被告拖欠房租等費用，應負清償責任。此外因被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲

01 得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害
02 ，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付相當出金之
03 不當得利之損害。為此，爰依租賃契約、民法第767條、
04 第179條之法律關係，請求如主文所示。

05 二、被告則以：目前有困難，無力繳納房租，景氣不好等語資為
06 抗辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

07 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函、
08 欠款明細、LINE對話紀錄等件影本為證，復為被告到庭表示
09 不爭執，僅辯稱無資力清償，至被告雖到庭辯稱無力清償云
10 云，惟按有無資力償還，乃係執行問題，不得據為不負履行
11 義務之抗辯（最高法院19年上字第1733號判例參照），是被
12 告上揭所辯，不得據為拒絕清償之理由。經查：

13 （一）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
14 條前段定有明文。經查，系爭租約業經終止而消滅。從而
15 ，原告請求被告遷讓交還系爭房屋，並給付所積欠之租金
16 433,950元、積欠水電費17,882元，共計451,832元，為有
17 理由，應予准許。

18 （二）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
19 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
20 民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當
21 得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
22 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度
23 ，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
24 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
25 年台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租賃契約
26 已於109年9月29日終止，經原告多次催促被告遷出系爭
27 房屋皆未果，故原告受有相當於租金之損害，而依前開說
28 明，被告則可能獲得相當於租金之利益，是原告自得依民
29 法第179條規定請求被告應返還不當得利。而系爭房屋每
30 月租金為17,850元、水費125元，共計17,975元，故被告
31 可能獲得每月相當於租金之不當得利應以上開金額17,975

元計算。是原告請求被告自109年12月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利17,975元，亦屬有據。

四、從而，原告依租賃契約、第767條、第179條規定提起本件訴訟並求為判決如主文所示，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

六、結論：原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 28 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 呂安樂

以上為正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 4 月 28 日
書 記 官 陳佩瑩