

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第553號

原告 鍾耀全

被告 邱宇潔

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國109年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號5樓3室之房間騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百零八年九月二十六日起至騰空遷讓返還前開房間之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，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，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：伊於民國（下同）108年8月7日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定由伊將所有門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號5樓3室房間（下稱系爭房間）出租予被告，租期1年，自108年8月7日起至109年8月6日止，每月租金新臺幣（下同）5,000元，水、電等費用均由被告自行負擔，簽約時被告並承諾遵守生活公約（即系爭租賃契約第19條特別約定事項）。詎被告竟違反系爭租賃契約第19條特別約定事項第4項之禁菸規定，經伊於108年8月25日以手機一般簡訊通知被告應於1個月內搬離，兩造租約於108年9月25日終止，惟遭被告藉詞推拖。故伊又於108年9月12日再以簡訊通知被告前述終止租約之事，以及另於108年9月23日復以存證信函通知被告上情。是兩造租約已於108年9月25日因被告違約而經伊合法終止，被告自應將租賃物（即系爭房間）返還。又

於被告返還系爭房間前，既屬無權占用，受有相當租金之利益，亦應予以返還。為此，爰依民法第455條第1項、第767條第1項規定，擇一請求返還租賃物，暨依民法第179條規定，請求返還相當租金之不當得利，並聲明判決：如主文第1項、第2項所示（見本院卷第89至90頁）。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告前揭主張兩造間原訂有系爭租賃契約，嗣因被告違反系爭租賃契約第19條特別約定事項第4項之禁菸約定，致系爭租賃契約業遭原告於108年9月25日予以終止之事實，業據提出與所述相符之系爭租賃契約、簡訊對話內容、泰山貴子路郵局第000102號存證信函等件在卷為證（重簡卷第19至39頁），且按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，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認。而本件被告於言詞辯論期日前相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，又未提出書狀爭執，依法即應視同對原告前揭主張之事實自認，是堪信原告前揭主張為真實，則系爭租賃契約應認業經原告合法終止，足以採信。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查系爭租賃契約既業經原告合法終止，已如前述，則被告於終止後仍繼續占用系爭房間，自屬無權占用，原告得訴請返還。是原告本於上揭規定，請求被告應將系爭房間騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。又本院既已准許原告依民法第767條第1項規定之法律關係所為請求，則其依同法第455條第1項規定，以選擇合併為同一聲明請求部分（見本院卷第90頁），即無審酌之必要，併此敘明。

五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產
02 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。本件原
03 告為系爭房間之所有權人，被告無權占用系爭房間，被告因
04 此受有相當於租金之利益並致原告受有損害，則原告依上開
05 規定請求被告給付相當於租金之不當得利，亦屬正當。又按
06 依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而
07 受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍
08 應以對方所受利益為度，非以請求人所受損害若干為準。
09 查被告向原告承租系爭房間之每月租金為5,000元，有如前
10 陳，其於租約終止後繼續使用系爭房間，每月即受有相當於
11 租金之利益；本院審酌被告無權占用系爭房間所受免繳租金
12 之利益，致原告受有無法使用系爭房間之損害，所應返還予
13 原告者即為免繳租金之利益，因認以系爭租賃契約約定之租
14 金每月5,000元，作為本件不當得利金額之計算基準，尚屬
15 允當。故原告請求被告給付自無權占用系爭房間即108年9
16 月26日起至騰空遷讓返還系爭房間之日止，按月給付其不當
17 得利5,000元，核屬有據，亦應准許。

18 六、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被
19 告應將系爭房間騰空遷讓返還予原告，並自108年9月26日
20 起至騰空遷讓返還系爭房間之日止，按月給付5,000元，自
21 屬正當，應予准許。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
24 一論列，附此敘明。

25 八、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1
26 項前段、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
28 民 事 第 一 庭 法 官 黃 若 美

29 以上正本係照原本作成

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
02 書記官 王敏芳