

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第1171號

原告 黃羅金玉

訴訟代理人 黃榮善

被告 安翔人力派遣有限公司

兼法定代理人 鍾國強

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年12月1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0段000號之房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百一十一年十一月八日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十一年十月二十八日起，至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此於簡易訴訟亦適用之，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時依租賃之法律關係，請求被告安翔人力派遣有限公司(下稱安翔公司)返還租賃物、給付租金及相當於租金之不當得利，並聲明：(一)被告安翔公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還予原告；(二)被告安翔公司應給付原告新臺幣(下同)10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計

01 算之利息；(三)被告安翔公司應自租約終止之翌日起，至騰
02 空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2萬5000元。嗣於本
03 院111年10月20日言詞辯論期日，因被告安翔公司並非租賃
04 契約當事人，且被告鍾國強亦共同占有使用系爭房屋，實屬
05 無權占有，遂變更訴訟標的為所有物返還請求權，並追加鍾
06 國強為被告，變更聲明為：(一)被告2人應將系爭房屋遷讓
07 返還予原告；(二)被告2人應給付原告新臺幣25萬元，及自1
08 11年10月20日言詞辯論筆錄送達翌日起，至清償日止，按年
09 利率5%計算之利息；(三)被告2人應自111年10月20日言詞辯
10 論筆錄送達翌日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付原告
11 2萬5000元。核原告上開所為，係基於占有系爭房屋之同一
12 基礎事實，揆諸前揭說明，應予准許。

13 二、被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事
14 訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一
15 造辯論而為判決。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：訴外人即被告鍾國強之親戚鍾國安前向原告承租
18 系爭房屋，約定每月租金2萬5000元(下稱系爭租約)，被告
19 鍾國強則於系爭房屋設立安翔公司占有使用。嗣系爭租約於
20 110年4月30日終止，訴外人鍾國強已行蹤不明，而被告2人
21 現仍繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，應將系爭房屋
22 返還原告；另被告2人於原告與鍾國強系爭租約終止後，無
23 權占有使用系爭建物，獲有相當於每月租金2萬5000元，迄1
24 11年10月20日止，已累積達25萬元。爰依所有物返還請求權
25 及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如前
26 述變更後訴之聲明所示。

27 二、被告2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
28 陳述。

29 三、得心證之理由：

30 (一)原告請求返還房屋部分：

31 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
02 前、中段分別定有明文。

- 03 1. 原告主張被告2人於系爭租約終止後，現仍繼續占有使用系
04 爭房屋等情，業據其提出系爭租約、現場照片為證(見本院
05 院卷第19至22頁、第24頁)，並經本院依職權調取系爭房屋
06 稅籍資料、被告安翔公司登記資料在卷可稽(見本院卷第25
07 至27頁)；而被告2人已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯
08 論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，依民事訴訟法
09 第280條第3項準用同法第1項規定，視同自認，是依前開事
10 證與法律適用結果，堪信原告前開之主張為真實。原告以被
11 告2人於系爭租約終止後，仍無權占用系爭房屋，依民法第7
12 67條第1項之規定規定，請求被告2人遷讓返還系爭房屋予原
13 告，自屬有據。

14 (二)原告請求不當得利部分：

- 15 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不動
17 產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高
18 法院61年台上字第1695號判決意旨亦可參照。
- 19 2. 經查，原告為系爭房屋之所有權人，系爭租約已於110年4月
20 30日終止，被告2人於系爭租約終止後，仍無權占有系爭房
21 屋，迄未遷讓返還原告，已如上述，參照上開說明，被告2
22 人當受有利益，致原告受有損害，本院復審酌鍾國安向原告
23 承租系爭房屋所約定之租金為每月2萬5000元，堪認系爭房
24 屋之出租行情為每月2萬5000元，則原告主張被告2人應111
25 年10月20日言詞辯論筆錄送達翌日起，至返還系爭房屋之日
26 止，按月給付原告2萬5000元，及請求111年10月20日前已累
27 積之不當得利25萬元，應屬有據。
- 28 3. 末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限

者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本院111年10月20日言詞辯論筆錄係於111年10月27日送達被告2人，此有本院送達回證在卷可查（見本院卷第56頁），是被告2人就原告請求111年10月20日前已累積之相當於租金不當得利25萬元部分，應於111年10月28日起負遲延責任。

四、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告2人給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 15 日
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

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）。

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 111 年 12 月 15 日
書記官 張季容