

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第701號

原告 陳秀娘
訴訟代理人 路春鴻律師
被告 陳子龍

0000000000000000
吳城皓

兼
上二人共同

訴訟代理人 吳怡伶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月5日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告丙○○應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○○街0號房屋騰空遷讓後返還予原告。

二、被告丙○○應給付原告新臺幣柒萬貳仟元，及自民國112年9月11日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告丙○○負擔。

五、本判決第一項得假執行，但被告丙○○如於假執行程序實施前以新臺幣貳拾貳萬貳仟叁佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項前段得假執行，但被告丙○○如於假執行程序實施前以新臺幣柒萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第二項後段各到期部分得假執行，但被告丙○○如於假執行程序實施前每期以新臺幣壹萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 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
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明及不甚礙被
03 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
04 第1項但書第2款、第3款及第7款分別定有明文。上開規定依
05 民事訴訟法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦適用之。
06 經查，本件原告起訴時原聲明第二項請求：「被告應連帶給
07 付原告新臺幣（下同）72,000元，及自民國112年9月11日
08 起，迄返還前項房屋之日止之113年5月11日前，按月給付原
09 告18,000元」（詳本院卷第11頁）。嗣原告於本院113年1月
10 4日言詞辯論期日當庭變更該項聲明為：「被告應連帶給付
11 原告72,000元，及自112年9月11日起迄返還前項房屋之日
12 止，按月給付原告18,000元」（詳本院卷第246頁及第303
13 頁）。核原告上開訴之變更，係擴張應受判決事項之聲明，
14 且其請求所據基礎事實同一，並不甚礙被告之防禦及訴訟之
15 終結，與前開規定相符，應予准許。

16 二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
17 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
18 辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)、原告所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○○街0號房屋（下稱：
22 系爭房屋）於000年00月00日出租予被告丙○○，雙方並簽
23 訂租賃契約書（下稱：系爭租約），約定每月租金18,000
24 元，租期自112年1月1日起至113年1月1日止。惟被告丙○○
25 迭藉故房屋漏水挑起爭議，原告不堪其擾，遂於112年3月23
26 日與被告丙○○合意終止系爭租約，並約定應於112年4月30
27 日交還系爭房屋。豈料上開搬遷期限屆至時，被告丙○○違
28 反約定拒不搬遷，原告遂向本院聲請強制執行，然本院民事
29 執行處人員至系爭房屋履勘時，被告甲○○竟出面辯稱被告
30 丙○○已經搬離，系爭房屋係其與被告乙○○合租，調解效
31 力不及於渠等，原告無權對渠等主張遷讓云云，法院礙於只

01 能形式認定，而無實質審查之權，故只能暫停執行，諭請原
02 告另行訴訟，於取得判決之執行名義後，再為執行。原告無
03 奈而返，惟仍甚為不解，經輾轉查證後發現，被告丙○○根
04 本並未搬遷，仍住居於系爭房屋，顯見被告甲○○及乙○○
05 前揭說詞，實係與被告丙○○相互勾串，欺瞞法院，視法律
06 及公權力如無物，原告迫不得已，只能提起本件訴訟。

07 (二)、查系爭租約之當事人乃原告與被告丙○○，而被告丙○○明
08 知系爭租賃契約業經調解合意終止，並應於112年4月30日搬
09 遷返還系爭房屋予原告，惟其竟與被告甲○○、乙○○二人
10 相互勾串，於法院民事執行處人員前往系爭房屋執行遷讓
11 時，偽稱係由渠等承租占有使用，致法院無法對渠等強制執
12 行而仍由渠等繼續無權占用系爭房屋迄今，是被告3人顯係
13 故意以背於善良風俗之方法，共同侵害原告使用收益系爭房
14 屋之權益，坐收相當於租金之不當得利，原告自得依民法第
15 767條第1項前段、中段，第184條第1項、第185條及第179條
16 之規定，訴請被告自系爭房屋遷讓並返還予原告，另請求被
17 告應連帶給付相當於租金之不當得利。而被告自112年5月10
18 日起無權占用系爭房屋迄今，受有相當於租金之不當得利，
19 以原租約每月租金18,000元計算，請求被告給付自112年5月
20 10日起至同年9月10日4個月期間所受相當於租金之不當得利
21 72,000元，及自112年9月11日起至返還系爭房屋止，按月所
22 受相當於租金之不當得利18,000元等語，並聲明：

23 1、被告應將系爭房屋騰空遷讓後返還予原告。

24 2、被告應連帶給付原告72,000元，及自112年9月11日起至返還
25 前項房屋之日止，按月給付原告18,000元。

26 3、願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭所為之陳述
28 及提出書狀略稱：

29 系爭房屋乃被告3人合租，被告丙○○雖與原告達成調解，
30 同意於112年4月30日搬離系爭房屋，然其不能代表其他被
31 告。又原告於112年1月1日系爭租約起租日時即知系爭房屋

有漏水之情況，2樓浴室亦會淹水，被告甲○○並因而於112年1月23日在2樓浴室滑倒摔斷門牙，嗣經被告丙○○寄發存證信函予原告告知被告甲○○在淹水浴室摔斷門牙乙事，並有去湖口鄉公所聲請調解，然原告對於被告甲○○受傷不聞不問，拒絕賠償被告甲○○所受人身損害，在賠償和搬遷一切事項未協調妥善之前，被告仍然有居住在此權利等語，資為抗辯，並聲明：

1、原告之訴駁回。

2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件經整理及簡化爭點之結果如下（詳本院卷第313頁至第314頁，並依判決格式為部分文字之修正）：

(一)、兩造不爭執事項：

1、原告與被告丙○○於111年12月17日簽訂系爭租約，約定每月租金18,000元，租期自112年1月1日起至113年1月1日止，範圍為系爭房屋。

2、原告與被告丙○○於112年3月23日在新竹縣湖口鄉調解委員會成立調解，約定被告丙○○於112年4月30日搬離系爭房屋，該調解書並經本院112年度核字第874號事件核定在案。

3、原告依系爭調解書對於被告丙○○向本院聲請112年度司執第20608號強制執行事件，被告甲○○於本院執行人員112年7月19日履勘系爭房屋時，向執行人員主張系爭房屋為被告甲○○、乙○○居住。

4、被告甲○○與丙○○為事實上夫妻關係，被告甲○○與乙○○為母子關係。

(二)、本件爭點：

1、原告依據民法第767條第1項前段、中段，第184條第1項、第185條規定請求被告自系爭房屋遷讓，並返還系爭房屋予原告，有無理由？

2、原告依據民法第179條規定，請求被告給付自112年5月10日無權占用系爭房屋之日起迄返還系爭房屋之日止，每月18,000元相當於租金之不當得利，有無理由？

01 四、本院之判斷：

02 (一)、系爭租約當事人為原告與被告丙○○，而系爭房屋仍由被告
03 丙○○占有，被告甲○○、乙○○僅為被告丙○○之占有輔
04 助人而非占有人：

05 1、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第767條
07 第1項前段、中段分別定有明文，此等規定係所有人對於無
08 權占有或侵奪其所有物，或妨害其所有權者，行使返還所有
09 物請求權、除去妨害請求權之依據，故倘所有人訴請返還所
10 有物、除去妨害之對象並非所有物之占有人，或其占有尚據
11 合法占有權源而非無權占有，所有權人自不得據以主張上開
12 權利。本件原告主張被告3人無權占有系爭房屋，依民法第7
13 67條第1項前段、中段，訴請被告自系爭房屋遷讓並返還予
14 原告，惟為被告辯稱系爭房屋乃被告3人合租，被告丙○○
15 雖與原告達成調解，同意於112年4月30日搬離系爭房屋，然
16 其不能代表其他被告，被告甲○○、乙○○自不受該調解內
17 容所拘束，且被告丙○○已搬離，否認被告丙○○仍有占有
18 系爭房屋之事實云云，是對於系爭租約當事人為何人、現在
19 系爭房屋由何人占有各節事實，涉及原告上開主張有無理由
20 之認定，本院自應予審究。

21 2、經查，原告就其所有系爭房屋與被告丙○○於111年12月17
22 日簽訂系爭租約，雙方約定每月租金18,000元，約定租期自
23 112年1月1日起至113年1月1日止；嗣原告與被告丙○○於11
24 2年3月23日在新竹縣湖口鄉調解委員會成立調解，調解書調
25 解成立內容記載：「對造人(註：即被告丙○○)願意於112
26 年4月30日搬離新竹縣○○鄉○○○街0號租屋處，並繳交11
27 2年4月30日依實際自來水費繳費單及電費繳費單，經聲請人
28 (註：即原告)於112年5月10日驗屋完成後，立即退還二個月
29 押金叁萬陸仟元予對造人收迄，不另製據」等語，該調解書
30 並經本院112年度核字第874號事件核定在案等情，有系爭租
31 約、新竹縣○○鄉○○○○○○000○○○○○○00號調解書

（下稱：系爭調解書）等件影本存卷可稽（詳本院卷第17頁至第27頁），並據本院依職權調閱本院112年度核字第874號事件卷宗核閱無訛。觀諸系爭租約、系爭調解書其上均僅見被告丙○○分別於「承租人」欄位、「對造人」欄位簽名或用印，衡以「租約」乃租賃契約當事人就租賃標的、租金數額等有關租賃契約成立必要之點為約定所簽署之文書；而細究系爭調解書所載原告與被告丙○○調解成立內容，被告丙○○彼時係允諾於112年4月30日返還系爭房屋予原告，雙方並就水電費用負擔、押租金返還條件、數額等有關租賃契約權利義務法律關係之事項為約定，應認原告與被告丙○○彼時經調解，業已合意於112年4月30日終止雙方間所簽訂之系爭租約。是則被告甲○○、乙○○既均為成年人，倘若如被告所辯，系爭房屋乃被告3人合租，其等3人均為系爭租約當事人云云，衡之常理，其等應無不在記載有關租約成立、租賃物使用與押租金之返還、租賃期間費用負擔等涉及租賃契約權利義務法律關係等事項內容之系爭租約具名，俾以保障自身權益，惟遍查系爭租約均未見被告甲○○、乙○○有何簽名用印之記載，則被告甲○○、乙○○是否亦為系爭租約之當事人，已屬有疑。

3、況查，觀諸被告提出其於112年6月30日傳送予原告之訊息內容記載：「房東太太：我們當初來看房子的時候就有和仲介說過，我們是三個人合租的喔！另外還有兩個合租人並沒有答應要搬走對吧！」等語（詳本院卷第147頁），被告並以此主張當初是被告3人合租房屋云云，然而被告於本件訴訟審理期間，又提出一份被告丙○○將系爭房屋出租予被告乙○○，雙方約定自112年1月1日起租之房屋租賃契約書（詳本院卷第61頁至第73頁），被告丙○○於本院112年11月27日言詞辯論期日到庭陳稱被告乙○○都有每個月轉8,000元之租金云云（詳本院卷第209頁），則被告3人究係合租系爭房屋，或由被告丙○○將系爭房屋事後轉租予被告乙○○，被告所為辯詞前後不一，實難予以遽信。參以證人丁○○即

負責為兩造仲介系爭房屋之人員於本院113年1月4日言詞辯論期日到庭結證：「(問：你是否有在000 年00月間帶看系爭坐落於新竹縣○○鄉○○○街0 號之房屋?)答：是。」、(問：你是帶看何人?)答：丙○○跟甲○○。」、「(問：系爭房屋因為是3 層樓的透天房子，被告當時有無跟你說有哪些人會住到屋內?)答：就是他們兩夫妻加一個兒子，還有一個丙○○的弟弟。」、「(問：你所謂兩夫妻的兒子是幾歲?)答：看起來像2歲。」、「(問：被告當時來看房子時，有無跟你提到是被告三人合租房屋?)答：他有提到是跟丙○○的弟弟合租。」、「(問： 丙○○作為承租人，為何剛剛提到的合租的人沒有一併在租約內顯示出來?)答：因為丙○○說他跟他弟弟一起合租，我們想說是親兄弟，就沒有填寫這部分，因為他是跟他弟弟收錢的。」等語(詳本院卷第237頁至第246頁)，足見被告乙○○並未在商洽承租事宜時出面表示要共同承租系爭房屋，應認本件僅有被告丙○○與原告為本件租賃契約之當事人。

4、至被告丙○○雖辯稱其已於112年4月30日搬走，之後住在公司宿舍云云(詳本院卷第208頁)，否認其仍有占有系爭房屋情事。惟查：

(1)按「對於物有事實上管領之力者，為占有人」；「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人」，民法第940條、第942條分別定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，可謂對於物已有事實上之管領力(最高法院95年度台上字第1124號、100年度台上字第1719號判決意旨參照)。又占有為社會事實，須依社會觀念斟酌外部可認識的空間關係、時間關係加以認定。自空間關係言，人與物已有場所上之結合者：例如對一定之土地或建築物有支配權或支配力，對於不動產已有使用或管理者，社會觀念上通常可認為對於該物已有事實上之管領力，蓋此際，其人對該物已立

01 於可排除他人干涉之狀態；自時間關係而言，人與物已有相
02 當時間之結合者：即對於該物之支配，有相當時間之繼續
03 性，在社會觀念上即認對該物已有事實之管領力。

04 (2)經查，本院前因原告持系爭調解書為執行名義向本院聲請對
05 被告丙○○為強制執行，嗣以112年度司執字第20608號遷讓
06 房屋等強制執行事件受理，而定112年7月19日至系爭房屋現
07 場履勘；被告甲○○於本院履勘當日在場，並向本院執行人
08 員陳稱被告丙○○已搬走了，系爭房屋現由被告甲○○、乙
09 ○○居住等語，上開情節有原告提出本院112年7月19日履勘
10 筆錄存卷可查（詳本院卷第31頁至第35頁），並經本院依職
11 權調閱上開執行事件卷宗核閱無訛，是系爭房屋現由被告甲
12 ○○、乙○○居住使用之事實，固可認定。然觀諸原告提出
13 112年7月30日、同年月31日所拍攝之照片，可見被告丙○○
14 有於112年7月30日上午6時20分自系爭房屋外出，及於000年
15 0月00日下午8點37分返回系爭房屋等情（詳本院卷第37
16 頁），則被告丙○○辯稱其業已搬走云云，是否與實情相
17 符，已非無疑。

18 (3)復觀以被告提出其於112年4月29日傳送予原告之訊息內容記
19 載：「房東太太：我(註：指被告丙○○)要上班，我太太
20 (註：指甲○○)要帶孩子，我們找很久還是沒找到房屋，所
21 以沒辦法搬家！基於安全我把兩道鎖都換成新鎖了！您和仲
22 介如有任何的問題請找楊法務，我已全權委託楊法務處理與
23 協調，也請您和仲介不要再來打擾我的生活，否則後果自
24 負！」等語（詳本院卷第139頁），並參酌被告甲○○、丙
25 ○○於本院112年11月27日言詞辯論期日到庭分別陳稱：
26 「因為我們原跟房東說要搬遷，但我們有委託沈律師出面和
27 房東協調因漏水致人身損害賠償的事情，後來律師給我們答
28 覆房東拒絕協調，所以我4/7、27去消基會申訴，但房東還
29 是不理會，我想如果我搬走，房東就不會理會我們」、「因
30 為原告拒絕賠償甲○○人身損害，我們有聽過屋主對於前租
31 客的行為，所以我們才會換鎖，而且我也擔心他對我們進行

01 強制驅逐，把我們的東西丟到外面，我們認為要住在屋內才
02 能繼續主張權益」等語（詳本院卷第207頁、第209頁），可
03 知被告因擔憂搬離系爭房屋將無法向原告求償，乃自行將系
04 爭房屋門鎖更換，意圖防免原告進入房屋排除渠等占有，而
05 觀諸前述原告提出之照片，被告丙○○既得自由進出系爭房
06 屋，足見被告丙○○對於系爭房屋之使用已立於得排除他人
07 干涉之狀態，再參諸被告丙○○於本院112年11月27日言詞
08 辯論期日到庭陳稱其所居住之公司宿舍是單人宿舍不能帶小
09 孩，小孩還是跟被告甲○○同住，所以其還是會回去看小孩
10 等語（詳本院卷第208頁），可知被告丙○○之未成年子女
11 現由被告甲○○照料並與被告甲○○同住系爭房屋，被告丙
12 ○○仍有定期返回系爭房屋探望之情事，應屬明確。是據上
13 以觀，應認被告丙○○對於系爭房屋仍有確定及相當時間繼
14 續性之支配關係存在，且已立於得排除他人干涉之狀態，故
15 依民法第940條規定與首揭說明，應認被告丙○○對於系爭
16 房屋仍有事實上管領力而為占有人。

17 5、又查，被告甲○○、乙○○並非系爭房屋之承租人，然被告
18 甲○○與丙○○為事實上夫妻關係，被告乙○○為被告甲○○
19 ○○之子，被告甲○○、乙○○並與被告丙○○居住、設籍於
20 系爭房屋，應認被告3人係基於共同生活之目的居住於系爭
21 房屋，被告甲○○、乙○○屬民法第942條所稱基於其他類
22 似之關係，而受被告丙○○之指示居住、使用及占有系爭房
23 屋者，是被告甲○○、乙○○僅為被告丙○○之占有輔助
24 人，均非系爭房屋之占有人至明。

25 (二)、原告提起本件訴訟，並無違反一事不再理原則：

26 1、按「調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告
27 訴或自訴」；「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有
28 同一之效力」，鄉鎮市調解條例第27條第1項、第2項前段分
29 別定有明文，亦即依鄉鎮市調解條例調解成立之民事調解，
30 倘經法院核定，即與確定判決有同一之效力，凡確定判決所
31 能生之既判力及執行力，經法院核定之民事調解皆得有之，

當事人不得就該法律關係更行起訴。次按89年2月9日修正之民事訴訟法第244條第1項第2款，將原規定之「訴訟標的」修正為「訴訟標的及其原因事實」，乃因訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，以使訴狀所表明請求法院審判之範圍更加明確，則於判斷既判力之客觀範圍時，自應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵攝之法律關係，均應受其既判力之拘束（最高法院100年度台抗字第62號裁定、100年度台上字第229號判決意旨參照）。又按判決之既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，故在確定判決事實審言詞辯論終結後所生之事實，並不受其既判力之拘束（最高法院39年度台上字第214號判決意旨參照）。

- 2、經查，原告與被告丙○○前就系爭房屋租賃事宜發生糾紛，嗣於112年3月23日在新竹縣湖口鄉調解委員會就系爭房屋租賃糾紛成立調解，該調解事件並經本院112年度核字第874號事件核定在案等情，業如前述，是依前揭規定與說明，系爭調解書即與民事確定判決有同一之效力而生既判力。又系爭調解書既判力之客觀範圍，如前開說明，應以該調解事件成立之時，即相當於言詞辯論終結期日之112年3月23日為判斷時點。觀諸系爭調解書調解成立內容記載：「對造人(註：即被告丙○○)願意於112年4月30日搬離新竹縣○○鄉○○○街0號租屋處，並繳交112年4月30日依實際自來水費繳費單及電費繳費單，經聲請人(註：即原告)於112年5月10日驗屋完成後，立即退還二個月押金叁萬陸仟元予對造人收迄，不另製據」等語，可知原告與被告丙○○彼時係達成「系爭租約於112年4月30日終止，被告丙○○並應於該日搬離系爭房屋」之合意，亦即於112年3月23日調解成立時，原告與被告丙○○間租賃關係顯仍存續，尚未因終止而消滅。是則原告提起本件訴訟，主張「被告於112年4月30日系爭租約終止後，仍無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告自系爭房屋遷讓，並返還系爭房屋予原告」等

語，所據原因事實即「原告與被告丙○○間租賃關係已因終
止而消滅，被告丙○○乃無權占有」等情，乃上開調解事件
112年3月23日調解成立後所生之事實；又原告另主張「被告
丙○○明知系爭租賃契約業經調解合意終止，並應於112年4
月30日搬遷返還系爭房屋予原告，惟其嗣後竟與被告甲○○
、乙○○二人相互勾串，於法院民事執行處人員前往系爭
房屋執行遷讓時，偽稱係由渠等承租占有使用，致法院無法
對渠等強制執行而仍由渠等繼續無權占用系爭房屋迄今，被
告顯係故意以背於善良風俗之方法，共同侵害原告使用收益
系爭房屋之權益，依民法第184條第1項、第185條之規定請
求被告自系爭房屋遷讓，並返還系爭房屋予原告」等語，所
據原因事實亦為上開調解事件112年3月23日成立後所生之事
實，依前開說明，原告所提本件訴訟自不受系爭調解書既判
力之拘束，原告並無違反一事不再理原則，併此敘明。

(三)、原告依據民法第767條第1項前段、中段規定請求被告丙○○
自系爭房屋遷讓，並返還系爭房屋予原告，為有理由；至原
告據以請求被告甲○○、乙○○自系爭房屋遷讓，並返還系
爭房屋予原告，則無理由：

1、按所有權人本於所有權之作用，訴請無權占有人返還占有物
者，其判決效力及於其他依無權占有人之指示而管領標的物
之占有輔助人，所有權人要無贅列占有輔助人為被告之必要
（最高法院110年度台上字第434號判決意旨參照）。本件被
告甲○○、乙○○僅為被告丙○○之占有輔助人而非占有人
等情，既經本院認定如前，依上開說明，原告依民法第767
條第1項前段、中段規定主張被告甲○○、乙○○無權占有
系爭房屋，請求其等遷讓並返還系爭房屋，已無理由，先予
敘明。

2、次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告
就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就
其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則

01 應認原告之請求為有理由（最高法院72年台上字第1552號判
02 決意旨參照）。原告依民法第767條第1項前段、中段規定主
03 張被告丙○○無權占有系爭房屋，被告丙○○雖對於原告為
04 系爭房屋之所有權人乙節並不爭執，然亦以其非無權占有為
05 抗辯，則應由被告丙○○就其取得系爭房屋之占有有正當權
06 源之事實舉證證明之。

07 3、被告丙○○雖辯稱其要住在屋內才能繼續主張原告應賠償被
08 告甲○○人身損害之權利，在賠償和搬遷一切事項未協調妥
09 善之前，其仍然有居住在此權利云云。然而，被告丙○○之
10 所以可以合法居住、占有使用他人即原告所擁有之系爭房
11 屋，乃基於兩造簽訂租約合意成立之租賃契約法律關係，而
12 被告丙○○既於112年3月23日在新竹縣湖口鄉調解委員會與
13 原告成立調解，合意於112年4月30日終止雙方間所簽訂之系
14 爭租約，此部分之事實業據本院認定如前，雙方間租賃契約
15 法律關係即已於兩造合意終止系爭租約時消滅，被告丙○○
16 即應依照民法第455條前段：「承租人於租賃關係終止後，
17 應返還租賃物」之規定，自系爭房屋遷出並將系爭房屋返還
18 出租人即原告。至於原告是否應該賠償承租期間因屋損造成
19 居住屋內之被告等人所受損害，本應由權利人另行向法院提
20 起訴訟請求確認，若經獲法院判決勝訴確定，原告仍未給付
21 賠償時，權利人即可持該勝訴判決向法院聲請對原告為強制
22 執行來獲得賠償，被告丙○○不得以雙方間尚有紛爭未解決
23 作為其繼續占用原告房屋之正當合法事由，因此被告認為要
24 住在屋內才能繼續主張權利，在與原告協調妥善之前其仍然
25 有權占有云云，顯然對於自身法律上正當權利之行使有所誤
26 解，要難憑採。

27 4、據此，被告丙○○對於其有合法占用原告所有系爭房屋之事
28 由，並沒有再提出其他證據資料以供本院審酌，應認被告丙
29 ○○無權占有原告所有之系爭房屋，並已妨害原告所有權之
30 行使，故原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被
31 告丙○○遷讓並返還系爭房屋，即有理由。

5、又其後倘原告聲請對被告丙○○為強制執行，被告甲○○、乙○○既屬為被告丙○○占有系爭房屋者，其等即為受執行名義效力所及之人（強制執行法第4條之2第1項第1款規定參照），其等自應隨同被告丙○○遷出，非謂本件原告請求其等遷讓並返還系爭房屋無理由，被告甲○○、乙○○即得繼續合法居住系爭房屋，特予敘明。

(四)、原告依據民法第179條規定，請求被告丙○○給付自112年5月10日無權占用系爭房屋之日起迄返還系爭房屋之日止，每月18,000元相當於租金之不當得利，為有理由；逾此範圍之請求，則無理由：

1、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益」，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第2350號裁定意旨參照）。又基於特定之從屬關係，受他人指示而為占有者，為輔助占有人，僅係占有之機關，其本身並非占有人，因之依占有之規定所得享有之利益、所受之保護或所應負擔之不利益，原則上惟該指示之他人享有與負擔之（最高法院96年度台上字第1719號判決要旨參照）。

2、經查，系爭租約業經兩造當事人原告與被告丙○○合意而於112年4月30日終止，被告丙○○就系爭房屋於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權源，惟其迄今仍占有系爭房屋，堪認其係無法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第179條前段之規定與前揭說明，請求被告丙○○返還無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利。而被告甲○○、乙○○既為乃被告丙○○之占有輔助人，依前揭說明，其等本身並非占有人，僅受他人指示而為占有，使用系爭房屋之利益僅由該指示之他人即被告丙○○享有，被告甲○○、乙○○自無受有使用系爭房屋之利益可言，故原告請求被告甲○○、乙○○返還無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當得

01 利，自無理由。

02 3、從而，本院審酌系爭房屋前經原告與被告丙○○約定每月租
03 金18,000元乙情，堪認該金額應符合該區域之租金行情，而
04 被告丙○○無權占用系爭房屋，顯然可獲此相當於每月18,0
05 00元之租金利益，故原告依前開規定，請求被告丙○○於系
06 爭租約終止後，自112年5月10日起至遷讓返還系爭房屋之日
07 止，按月給付原告相當於租金18,000元之不當得利，亦即請
08 求被告丙○○給付自112年5月10日起至同年9月10日止共計4
09 個月期間之不當得利72,000元，暨自112年9月11日起至遷讓
10 返還系爭房屋止，每月18,000元之不當得利，自屬有據；逾
11 此範圍之請求，則無理由。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
13 被告丙○○自系爭房屋遷讓，並返還系爭房屋予原告，暨依
14 民法第179條規定，請求被告丙○○給付自112年5月10日起
15 至112年9月10日止因無權占用系爭房屋所受相當於租金之不
16 當得利72,000元，及自112年9月11日起至返還系爭房屋之日
17 止，每月18,000元相當於租金之不當得利，為有理由，應予
18 准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

19 六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序
20 所為被告部分敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第
21 3款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行，並依民事
22 訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准被告供擔
23 保後免為假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然
24 其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之
25 諭知。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦
26 失所附麗，應併予駁回。

27 七、末按「訴訟費用，由敗訴之當事人負擔」；「各當事人一部
28 勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造
29 以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟
30 費用」；「共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但
31 共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利

01 害關係之比例，命分別負擔」，民事訴訟法第78條、第79
02 條、第85條第1項分別定有明文。經查，原告提起本件訴
03 訟，訴請占有人遷讓並返還房屋予己，及請求占有人給付所
04 受不當得利，均屬有據，僅因部分被告經本院認定為占有輔
05 助人，因無贅列其等為遷讓房屋訴訟當事人之必要，且其等
06 毋庸負擔占有所應負擔之不利益，乃經本院駁回原告部分之
07 訴，故酌量此情，認訴訟費用由被告一造全部負擔，始為適
08 當。又被告甲○○、乙○○乃被告丙○○之占有輔助人，既
09 毋庸負擔占有所應負擔之不利益，就此涉訟所生訴訟費用之
10 分擔，亦應為相同之解釋，故衡量被告間利害關係差異，命
11 全部由被告丙○○負擔，爰判決如主文第三項所示。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
14 敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條及第85條
16 第1項但書。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
18 竹北簡易庭 法 官 王佳惠

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
23 書記官 黃伊婕