

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度原訴字第1號

原告 黃玉淳

訴訟代理人 黃樹松

被告 曾忠光

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷0弄0號5樓C房騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年10月19日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣4,500元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣250,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣750,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告以已到期部分金額之三分之一為被告供擔保後，就已到期部分得假執行；但被告如以已到期金額之全部為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。原告訴之聲明原為：（一）被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷0弄0號5樓C房騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自民國113年8月18日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）4,500元，嗣於本院審理時變更聲明為：
（一）被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷0弄0號

01 5樓C房（下稱系爭房屋，位置如附圖所示）騰空遷讓返還予
02 原告。（二）被告應自113年10月19日起至遷讓返還第1項房
03 屋之日止，按月給付原告4,500元（見本院卷第25至26
04 頁），則原告就訴之聲明第1項係更正其事實上之陳述，非
05 為訴之變更，就訴之聲明第2項請求之基礎事實，為兩造就
06 系爭房屋簽立租賃契約（下稱系爭租約），原告於租期屆滿
07 仍占有系爭房屋而受有損害之同一基礎事實，故原告就訴之
08 聲明第2項所為訴之變更，合於前揭規定，應予准許。

09 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
11 而為判決。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：被告自110年8月18日起向原告承租系爭房屋並簽
14 訂系爭租約，租賃期間自110年8月18日起至111年8月18日
15 止，約定租金每月4,500元，其後兩造將租約延長至112年8
16 月18日，並於屆滿後再約定延長至113年8月18日。嗣系爭租
17 約業經屆期而消滅，是原告自得請求被告騰空遷讓返還系爭
18 房屋，且經原告之代理人以存證信函要求被告返還系爭房
19 屋，被告均置之不理。又無正當權源使用他人房屋，可獲得
20 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是原告自得本於不
21 當得利之法律關係，經抵充被告之押租金9,000元後，請求
22 被告給付自113年10月19日起至返還系爭房屋之日止，按月
23 給付相當於租金之不當得利4,500元。爰依民法第450條、第
24 455條前段及第179條規定提起本訴等語，並聲明：（一）被
25 告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自113
26 年10月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,
27 500元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

28 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
29 述。

30 三、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
31 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，

並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第450條第1項、第455條分別定有明文。

四、原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函、建物所有權狀為證（見審訴卷第11至23頁、本院卷第19頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，按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；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項規定，民事訴訟法第280條第1、3項分別定有明文，自應視為被告業已對原告主張之上開事實自認，是應認原告之主張可資採信。系爭租約之租賃期間至113年8月18日止，則租賃期間既已屆滿，被告自應返還系爭房屋予原告，是原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據，應予准許。

五、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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例參照），是無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致不動產所有權人受有損害，則不動產所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。系爭租約已於113年8月18日終止，被告自113年8月19日起即無權占有系爭房屋，其無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有損害，自應返還所受之不當利益，參以兩造前已約定每月租金4,500元，此為兩造基於契約自由原則下合意約定之金額，被告於系爭租約屆滿終止後仍占有系爭房屋，據此而衍生之權利義務關係，當為其所得預見並承擔，而被告迄今無權占有系爭房屋，因而獲有節省向他人承租房屋之費用，致妨害原告自行使用收益或租賃予第三人，減損原告可得之使用或租金收益，是原告主張每月相當於租金之不當得利為4,500元，應屬可採。又原告自承

01 願抵充押租金9,000元等語（見本院卷第26頁），此部分得
02 抵充2個月期間，故原告主張被告應給付113年10月19日起至
03 返還系爭房屋之日止，按月給付4,500元，為有理由，應予
04 准許。

05 六、綜上所述，原告主張依民法第455條前段、第179條之規定，
06 請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告；被告應自113年10
07 月19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告4,500元，
08 為有理由，應予准許。又本件訴訟費用，依民事訴訟法第78
09 條規定，由敗訴之被告負擔。

10 七、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前
11 項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執
12 行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求
13 標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條第2項及第39
14 2條第2項分別定有明文。本件原告陳明願供擔保聲請宣告假
15 執行，就主文第1項部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金
16 額准許之，並依同法第392條第2項之規定，宣告被告預供擔
17 保，得免為假執行，判決如主文第4項所示。關於主文第2項
18 部分，按為就財產權之將來給付之判決，在無損於債務人利
19 益之前提下，於判決確定前祇須債權人能釋明，仍應依聲請
20 假執行之宣告，如此方可達訴訟經濟之效益，除可節省訴訟
21 成本與資源外，更可彰顯憲法保證人民財產權規定之精神，
22 因本件被告應自113年10月19日起，按月給付原告4,500元，
23 依上開說明，就已到期之部分，亦分別酌定相當之擔保金
24 額，予以准許，乃判決如主文第5項所示。

25 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

27 民事第三庭 法 官 王碩禧

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

