

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1698號

原告 孫仲村
訴訟代理人 蕭佳穎
被告 王姩甯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路號四十八號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟零捌拾參元。

被告應自民國一百一十三年四月二十一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬壹仟捌佰伍拾捌元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國112年4月7日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將其所有門牌號碼高雄市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，租期自112年4月21日至113年4月20日止，約定每月租金新臺幣（下同）3萬1,858元，租賃期間之水電費則由承租人即被告負擔，被告並已依系爭租約支付押租金5萬6,000元予原告。嗣系爭租約已於113年4月20日屆期終止，惟被告迄今仍未遷讓返還系爭房屋予原告，且尚欠租金9萬9,095元、水電費1萬988元未給付，經以押租金抵充上開租金、水電費後，被告仍積欠原告5萬4,083元，爰擇一依民法第767條第1項前段、民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；依系爭租約法律關係，請求被告應給付5萬4,083元予原告；

01 依民法第179條規定，請求被告自113年4月21日起至遷讓返
02 還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬1,858元等語。並聲
03 明：如主文第1、2、3項所示。

04 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
05 述。

06 四、本院之判斷：

07 (一)原告得依民法第767條第1項前段規定、系爭租約法律關係，
08 分別請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、給付5萬4,083元。

09 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，
10 民法第767條第1項前段定有明文。次按系爭租約第2條、第3
11 條第1項前段、第8條第1項第2款、第3款分別約定：「租賃
12 期間自112年4月21日起至113年4月20日止」、「租金每個月
13 3萬1,858元整，每期應繳納1個月份租金，並於每月21日以
14 前支付」、「租賃期間，使用房屋所生之相關費用：(二)
15 水費由承租人負擔(三)電費由承租人負擔」(見雄簡卷第
16 29-30頁)。

17 2.經查，原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋
18 房屋稅繳款書、原告存摺封面及內頁、系爭租約及房屋租賃
19 標的物現況確認書、原告向被告催告遷讓房屋及給付租金、
20 水電費之存證信函、水電費繳費憑證等件為證(見雄簡卷第
21 19-21、23-27、29-32、33-37頁、審訴卷第45-61頁)，並
22 有系爭房屋房屋稅籍證明書、公務用謄本在卷為憑(見雄簡
23 卷第57、63頁)；又被告對於原告主張之事實，經合法通知
24 未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執或表明其有何占
25 用系爭房屋之合法權源，依民事訴訟法第280條第3項前段準
26 用同條第1項前段規定，應視同自認，是原告主張系爭租約
27 業於113年4月20日屆期終止，被告自系爭租約終止迄今仍無
28 權占有系爭房屋，並積欠其租金、水電費共計5萬4,083元等
29 情，堪認為真實。從而，原告依民法第767條第1項前段、系
30 爭租約法律關係，分別請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、給
31 付5萬4,083元予原告，均屬有據。

01 (二)原告得依民法第179條規定，請求被告自113年4月21日起至
02 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬1,858元。

03 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
04 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋加以
05 使用，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如
06 無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
07 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
08 旨可資參照）。又按土地法第97條第1項固規定城市地方房
09 屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，
10 惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上
11 之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，
12 自不受上開規定之限制（最高法院110年度台上字第1290
13 號、109年度台上字第1944號判決意旨參照）。

14 2.查系爭租約第3條第1項前段約定，兩造間約定系爭房屋租金
15 為每月3萬1,858元，且系爭房屋係出租予被告作為營業之用
16 等情，有系爭租約在卷可證（見雄簡卷第29頁），是本院審
17 酌系爭房屋屬城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而
18 享受商業上之特殊利益，並非一般供住宅使用之房屋，所約
19 定之租金，不受土地法第97條規定之限制，且兩造既已合意
20 約定系爭房屋租金為每月3萬1,858元，堪認原告主張以每月
21 3萬1,858元作為被告無權占用系爭房屋之相當於租金不當得
22 利計算基準，並未悞於市場行情，尚屬適當。又本件被告
23 自系爭租約於113年4月20日屆期終止後即無權占有系爭房
24 屋，已據前述，則原告依民法第179條規定，請求被告自113
25 年4月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬
26 1,858元，應屬有據。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約法律關
28 係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付原告
29 5萬4,083元；併依民法第179條規定，請求被告應自113年4
30 月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬
31 1,858元，均為有理由，應予准許。又本院既已依民法第767

01 條第1項前段規定准許原告遷讓返還系爭房屋之請求，則關
02 於原告基於選擇合併，依民法第455條規定為同一聲明部
03 分，自無庸再予審究，附此說明。

04 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院
05 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
06 明。

07 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

09 民事第四庭 審判長法官 秦慧君

10 法官 饒志民

11 法官 呂致和

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

16 書記官 莊佳蓁