

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第931號

原告 張大遠

被告 吳明來

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月3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○○○巷○○○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬元，及自民國一一三年三月十五日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣八千元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣拾柒萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾參萬柒捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段於各期到期後，原告各期分別以新臺幣參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各期分別以新臺幣捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查原告於本院審理時更正訴之聲明如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院訴卷第38頁），核屬補充及更正事實上之陳述，尚非訴之變更或追加，於法核無不

01 符，應予准許。

02 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，又核無民事
03 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
04 辯論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：

07 被告於民國112年3月14日向原告承租門牌號碼高雄市○○區
08 ○○路000巷0○0號4樓房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租
09 期1年，即自112年3月15日起至113年3月14日止，每月租金
10 新臺幣（下同）8,000元，每月15日前給付，詎被告僅繳納
11 租金至112年7月14日後則未再給付，至113年3月14日租約到
12 期止仍積欠租金總計4萬元。租約已到期，被告即無使用系
13 爭房屋之權源，爰依民法所有物返還請求權、租金清償法律
14 關係及不當得利請求權，提起本件訴訟，聲明：（一）被告應將
15 系爭房屋全部遷讓返還原告。（二）被告應給付原告4萬元，及
16 自113年3月15日起至遷讓之日止，按月給付8000元等語。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
18 狀為任何聲明或陳述。

19 三、本院得心證之理由：

20 （一）原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之房屋租賃契
21 約書、郵局存證信函、土地及建物登記第一類謄本等為證
22 （見審訴卷第13至30頁、第37至39頁），本院審酌上開事
23 證，堪信原告主張為真實。另被告已於相當時期受合法之通
24 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，自
25 堪認原告之主張為真實。

26 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
29 第767條第1項前段及第179條分別定有明文。經查，本件兩
30 造間租賃關係，於113年3月14日到期，被告即無占有使用系
31 爭房屋之正當權源，惟被告迄今仍占用系爭房屋，自屬無權

01 占有而對原告之所有權造成妨害，且獲有相當於租金之不當
02 得利。是以，原告依所有物返還請求權請求被告應將系爭房
03 屋遷讓返還原告，自屬有據，又原告依租賃契約請求被告
04 應未給付之租金，到期後仍繼續占用系爭房屋部分，則依不
05 當得利之法律關係為請求，給付共積欠之租金4萬元，及應
06 自113年3月15日起至遷讓之日止，按月給付相當於租金8000
07 元之不當得利，亦屬有據，應予准許。

08 四、綜上所述，原告主張被告已無使用系爭房屋之權源，依所有
09 物返還請求權、租金關係之給付義務、不當得利，請求被告
10 應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付積欠之租金4萬元，及
11 自113年3月15日起至遷讓之日止，按月給付8000元，為有理由，
12 應予准許。

13 五、又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規
14 定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金
15 額予以宣告；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
16 如預供擔保，得免為假執行。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

19 民事第二庭 法官 林岷爽

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

24 書記官 詹立瑜