臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第532號

原　　告　林張涼

被　　告　林清珍

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路0000巷00號建物騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國112年9月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣900元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項各到期部分得假執行；但被告如每期以新臺幣5,000元為原告預供擔保後，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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路0000巷00號建物（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告，並自民國112年8月31日起至交屋日止，按月給付原告新臺幣（下同）5,000元（見本院卷第13頁）；嗣於114年1月22日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：如主文第1項、第2項所示（見本院卷第137頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

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

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於111年9月1日成立租賃契約（下稱系爭租約），租賃標的為系爭房屋，約定租金為每月5,000元，租賃期限自111年9月1日起至112年8月31日止。詎被告於系爭租約期滿後，未依約返還系爭房屋予原告，並自112年9月1日起繼續占用系爭房屋使用迄今而受有每月5,000元之不當得利等情，爰依系爭租約及民法不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、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述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之房屋租賃契約書、中華民國國民身分證、地籍圖資網路便民服務系統及建物門牌查詢結果、系爭房屋照片等為憑（見本院卷第15至27、100至111、115、119至122、139至155頁），並有南投縣政府稅務局113年8月1日投稅房字第1130116592號函所附房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第53至62頁）。又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀為任何爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段、第280條第1項前段之規定，應視同自認，本件經調查證據之結果，堪認原告之主張屬實。

㈡請求遷讓房屋部分：

1.按租賃乃特定當事人間所締結之契約，出租人既不以所有人為限，關於租賃上權利義務，存在於締約當事人之間，與所有人無涉（最高法院71年度台上字第2220號判決可資參照）。次按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件；出租人行使之租賃物返還請求權，不以出租人就租賃物有所有權為要件(最高法院31年上字第2665號、33年上字第3061號、64年度台上字第424號判決意旨可資參照)。復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，

民法第455條前段定有明文。

2.經查，兩造所簽立之系爭租約，其內記載林張涼為出租人（甲方）、林清珍為承租人（乙方），且系爭租約第6條記載：「乙方於租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何權利，如未即時交還房屋，甲方每月得像（向）乙方要求月租金之貳倍違約金至交遷為止，乙方不得有異。」有房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第15至27頁）；又被告於系爭租約期滿後仍持續占用系爭房屋，已認定如前，本件情形自已該當系爭租約第6條之約定及民法第455條前段之規定，原告請求被告將系爭房屋遷讓騰空返還予原告，應屬正當。

㈢請求相當於租金之不當得利部分：

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。就關於判斷侵害他人權益之不當得利，以「權益歸屬說」為認定標準，亦即欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利（最高法院94年度台再字第39號判決要旨參照）。所謂權益歸屬，係認權益有一定之利益內容，屬於權利人，歸其享有，例如所有權之內容為物之使用、收益、處分，並排除他人之干涉，歸屬於所有人。違反法秩序所定權益歸屬而取得利益，侵害他人權益歸屬，並欠缺法律上之原因，此時方成立不當得利。

2.經查，系爭房屋之稅籍證明書上記載之納稅義務人為訴外人林水生、林柱、林西景、林忠、林和州、林水順、林村上等人而並非原告等情，為原告所不爭執，且有南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第53至62頁）。而稅捐機關房屋稅籍證明書所登載之納稅義務人，雖僅係行政機關行使稅捐核課權責之對象，而非可據為房屋所有權人或事實上處分權人之唯一認定基準。本件原告於言詞辯論期日當庭自承林水生係其「阿公」、林柱係其「公公」、林西景係「原告之鄰居，為林水生的弟弟的孫子」等語（見本院卷第

136頁），其等均為原告之直系血親、直系姻親、旁系血親等，且原告亦居住於此，並參酌上開稅務局房屋稅籍證明書，系爭建物與其他建物均為同一門牌號碼，是系爭建物應當屬原告與其林氏家族成員間共同居住、管理、使用、收益，堪認原告對於系爭建物有使用、收益，並排除他人干涉之權利，是其為系爭建物之權益歸屬對象，應堪認定。

3.無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨參照）。系爭租約既已於112年8月31日期限屆滿，則被告自112年9月1日起已無占有系爭房屋之正當權源，卻仍繼續占用，自屬侵害原告之權益歸屬，被告並因此受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，被告應返還之不當得利等同於應賠償原告所受每月租金之損害。是原告依民法第179條規定，請求被告應自112年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利5,000元，亦為有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約約定、民法不當得利之法律關係規定，請求被告如主文第1項、第2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項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。又考量本件同門牌房屋有多棟，而本院前於核定訴訟標的價額時，基於有疑惟利基本人權之保障，故以最低之900元核算系爭房屋之價值，從而應認被告就本判決第一項部分提供之擔保金額亦應為相同認定，爰酌定如主文所示之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　19　　日

南投簡易庭　法　官　陳衡以

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）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　陳芊卉