

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第575號

原告 宋寶君

被告 劉金昇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年1月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號38樓之5房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣200,000元。
- 三、被告應自民國111年10月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。
- 四、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，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號38樓之5房屋（下稱系爭房屋），約定租期自民國109年1月1日起至111年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）10,000元，於每月5日給付（下稱系爭租約）。詎被告未按期繳納租金，幾經原告催討均置之不理；又系爭租約業於111年9月30日到期，惟被告現仍繼續居住於系爭房屋，且以押租金20,000元抵充後，尚欠租金200,000元，爰依租賃物及所有物返還請求權，請求被告騰空遷讓系爭房屋返還原告；再依系爭租約之法律關係，請求被告給付欠租200,000元；併依民法第179條規定，請求被告應自111年10月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元相當於租金之不當得利等語，並聲明：如主文第1至3項所示。
- 三、被告抗辯：被告承租系爭房屋已逾13年之久，嗣因新冠疫情

01 衝擊之故，始未能按期繳納租金。被告有意願搬遷，然原告
02 要求於搬遷前一次繳清欠租，實有難處，且原告於111年12
03 月10日未經被告同意即逕自停用大樓磁卡，致被告無法正常
04 出入，始無法處理搬遷事宜。被告同時遭房仲恐嚇欲將系爭
05 房屋清空，長期處於高壓憂懼環境，致電原告均遭拒接，且
06 迄未復卡，實非原告所稱係被告故意置之不理等語，並聲
07 明：原告之訴駁回。

08 四、得心證之理由：

09 (一)系爭租約業於111年9月30日終止，原告得請求被告遷讓返還
10 系爭房屋：

11 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於
12 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，此為民法第
13 455條前段、第767條第1項前段所明定。

14 2.原告主張兩造就系爭房屋訂有系爭租約，租期為109年1月
15 1日起至111年9月30日止，並約定租金每月10,000元，然
16 被告嗣未按期給付租金，迄至租約到期日即111年9月30日
17 止，以押租金20,000元抵充後，尚餘欠租200,000元，且
18 迄至本件言詞辯論終結日止，繼續占有系爭房屋等情，業
19 據原告提出照片為證（見本院卷第68至72頁），且為被告
20 所不爭執（見本院卷第75頁），堪信為真實。至被告固辯
21 稱係因原告逕自停用大樓磁卡，致其無法正常出入，始無
22 法處理搬遷事宜，惟未舉證以實其說，自難認其此部分之
23 抗辯可採。從而，系爭租約既已到期，被告無正當理由繼
24 續占用系爭房屋即屬無權占有，則原告依租賃物及所有物
25 返還請求權，請求被告遷讓返還系爭房屋，核屬有據。

26 (二)原告得請求被告給付欠繳租金200,000元：

27 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
28 明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務
29 ，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
30 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院10
31 4年度台上字第1569號判決意旨參照）。被告於系爭租約存

01 續期間未按期給付租金，經以押租金20,000元抵充後，尚欠
02 租200,000元，業經本院認定如前，系爭租約雖經終止，然
03 被告仍應支付系爭租約存續期間之欠租，從而，原告請求被
04 告給付欠繳租金200,000元，即應准許。

05 (三)原告得請求被告返還自111年10月1日起至遷讓返還系爭房屋
06 之日止每月10,000元之不當得利：

07 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
09 法第179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，
10 可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額
11 之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當
12 得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法
13 院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

14 2. 系爭租約既於111年9月30日終止，被告即無占有系爭房屋
15 之合法權源，然其仍拒絕返還於原告，自屬無權占有，原
16 告當可依不當得利之法律關係，請求被告返還自系爭租約
17 終止翌日即111年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止之
18 不當得利。

19 3. 又被告原以每月10,000元承租系爭房屋，則原告主張以每
20 月10,000元計算被告占有系爭房屋之不當得利數額，應為
21 可採。準此，原告請求被告自111年10月1日起至遷讓返還
22 系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元相當於租金之不
23 當得利，亦屬有據。

24 (四)綜上所述，原告依租賃物及所有物返還請求權，請求被告遷
25 讓系爭房屋返還予原告；再依系爭租約之法律關係，請求被
26 告給付欠租200,000元；併依民法第179條規定，請求被告應
27 自111年10月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告1
28 0,000元相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
31 民事第二庭 法 官 楊雅萍

01 以上正本係照原本作成

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
03 提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
04 費。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
06 書記官 廖宇軒