

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2614號

原告 黃素敏
被告 廖沛婕

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於新北市○○區○○路○段○○○巷○○號一樓之房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬肆仟伍佰元，並應自民國一百一十四年一月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貳萬捌仟元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一、二項於原告以新臺幣參拾陸萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零玖萬貳仟貳佰肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明：被告應將坐落於新北市○○區○○路0段000巷00號1樓之房屋全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）56,000元，並自民國113年6月10日起至遷讓之日止，按月賠償原告28,000元。嗣於113年12月31日言詞辯論期日變更聲明為：被告應將坐落於新北市○○區○○路0段000巷00號1樓之房屋全部遷讓返還原告，及給付原告租金174,500元，並自114年1月1日起至遷讓之日止，按月賠償原告28,000元（見本院卷第56、64頁）。核原告前開變更前後之聲明均係

01 基於與被告間相同租賃契約而為之，其基礎事實同一，核與
02 前開規定相符，應予准許。

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

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：緣原告為新北市○○區○○路0段000巷00號1樓
08 房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。被告於113年1月1日向
09 原告承租系爭房屋，雙方約定租期1年，即自113年1月1日起
10 至113年12月31日止，每月租金28,000元，於每兩個月之單
11 月1日將兩個月租金56,000元匯入原告有之玉山銀行帳戶
12 （帳號詳卷）。惟被告僅繳納3個月租金，於113年4月僅繳
13 納租金1萬元，經原告以行動電話及存證信函多次催告後，
14 被告於113年8月21日繳納租金5,000元，另於113年12月30日
15 給付原告租金6,500元，其餘租金均未清償，又本件租賃契
16 約期間至113年12月31日屆滿，原告不願再繼續出租予被
17 告。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第439條、
18 第179條規定，請求被告遷讓房屋、給付租金及租賃期間屆
19 滿翌日起每月相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告
20 應將坐落於新北市○○區○○路0段000巷00號1樓之房屋全
21 部遷讓返還原告，及給付原告租金174,500元，並自114年1
22 月1日起至遷讓之日止，按月賠償原告28,000元。(二)願供擔
23 保請准宣告假執行。

24 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或答
25 辯。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告主張之事實，業據提出建物登記第一類謄本、房屋稅籍
28 證明書、房屋租賃合約書、調解不成立證明書、存證信函、
29 中華郵政掛號郵件收件回執、line對話截圖為證，核認無
30 訛；又被告就原告主張之前揭事實，業於相當時期受合法之
31 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，

01 依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，堪
02 信原告前揭主張為真。

03 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
04 定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
05 求返還之，民法第767條第1項前段亦有明文。再租約終止
06 後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物
07 外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作
08 用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75
09 年度台上字第801號判決意旨參照）。查原告為系爭房屋之
10 所有權人，其將系爭房屋出租予被告，租賃期間至113年12
11 月31日屆滿，有系爭房屋建物登記第一類謄本、房屋稅籍證
12 明書、房屋租賃合約書在卷可稽（見板簡卷第15至17、51至
13 53頁），是被告自114年1月1日起即無繼續占有系爭房屋之
14 法律上原因，為無權占有。又截至本件辯論終結前，被告已
15 積欠多期租金，仍未為清償，亦未搬遷，故原告依民法第76
16 7條第1項前段預為請求被告遷讓房屋，應屬有據。

17 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
18 有明文。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
19 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
20 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
21 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台
22 上字第1631號判決意旨參照）。經查，原告主張被告僅繳納
23 三期租金、113年4月繳10,000元、8月21日繳5,000元、12月
24 30日繳6,500元，扣除前已繳付之押金56,000元，則被告尚
25 積欠租金174,500元（計算式：28,000元×12月-28,000元×3
26 月-10,000元-5,000元-6,500元-56,000元）。是原告請求被
27 告給付174,500元，自屬有據。

28 (四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
30 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
31 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故

其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，又無權占有他人之物，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年度台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭房屋租賃期間至113年12月31日屆滿，已如前述，則被告自該租約終止後繼續占有使用系爭房屋，受有相當於每月租金28,000元之不當得利，致原告受有同額損害，自堪認定。是以，原告依民法第179條規定，請求被告給付自114年1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28,000元，核屬有據，自應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、第439條前段、第179條規定，請求如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
民事第五庭 法 官 陳怡親

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
書記官 游舜傑