

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第835號

原告 余林梅
訴訟代理人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師
被告 黃文琦

上列當事人間因遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號8樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國113年5月30日起至騰空遷讓返還主文第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第1項於原告以新臺幣315萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣944萬4,138元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

壹、程序事項：

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、實體事項：

一、原告起訴主張：

- (一)原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路000號8樓房屋（下稱系爭房屋）於民國111年1月1日出租予被告，兩造並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年1月1日起至112年12月30日止，每月租金為新臺幣（下同）2萬元。然被告僅給付1年租金，尚餘1年租金未再給付，且於系爭租約期滿後，迄今未遷離系爭房屋而無權占有，並因此獲得相

01 當於租金之不當得利，故依民法第767條第1項前段、中段規
02 定或系爭租賃契約第14條第1項約定，請求被告返還系爭房
03 屋；另依民法第179條規定或系爭租約第14條第2項約定，請
04 求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日
05 止，按月給付2萬元。

06 (二)訴之聲明及請求權基礎：

- 07 1. 「被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。」：民法第767
08 條第1項前段及中段規定、系爭租約第14條1項約定（兩者為
09 選擇合併）。
- 10 2. 「被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日
11 止，按月給付2萬元。」：民法第179條、系爭租約第14條3
12 項約定（兩者為選擇合併）。
- 13 3. 「第1項聲明，願供擔保請准宣告假執行。」。

14 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
15 述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)兩造於111年1月1日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期
18 間自111年1月1日起至112年12月30日止，每月租金為2萬元
19 等情，業據原告提出系爭租約為證（見本院卷第145至153
20 頁），是此部分之事實，堪以認定。

21 (二)關於第1項聲明請求返還系爭房屋部分：

22 系爭租約第14條第1項約定「租賃關係消滅時，出租人應即
23 結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成
24 屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租
25 人並遷出戶籍或其他登記。」（見本院卷第151頁）。系爭
26 租約約定租期自111年1月1日起至112年12月30日止，業如前
27 述，是系爭租約既已因租期屆滿而消滅，則原告依上開系爭
28 租約第14條第1項約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬
29 有據。至原告於單一聲明、同一目的，以選擇合併方式依民
30 法第767條第1項前段、中段規定而為請求部分，即毋庸審
31 酌，附此敘明。

01 (三)關於第2項聲明請求按月給付2萬元部分：

02 1. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損
03 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
04 者，亦同。」。又無正當權源而使用他人所有之土地，即可
05 獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上
06 字第1695號裁判意旨參照），占有房屋亦同。查，系爭租約
07 因租期屆滿而消滅後，被告乃無權占有系爭房屋，自堪認
08 定，則原告請求返還被告因此獲有相當於租金之不當得利，
09 即屬有據。

10 2. 另就不當得利之數額，系爭租約第14條第3項約定「承租人
11 未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人即應明示不以不定
12 期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相
13 當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月
14 者，以日租金折算）至返還為止。」（見本院卷第151
15 頁），足認兩造就租賃關係消滅後，被告仍未依系爭租約第
16 14條第1項約定返還系爭房屋時，就被告無權占有不當得利
17 之數額，已約定係依「未返還租賃住宅期間之相當月租金
18 額」為計算，又系爭租約乃約定月租金為2萬元，業如前
19 述，從而，原告依民法第179條、系爭租約第14條3項約定，
20 聲明請求「被告自起訴狀繕本送達翌日（即113年5月30日，
21 回證見本院卷第33頁）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
22 給付2萬元。」，自屬有據。

23 四、綜上所述，原告依系爭租約第14條第1、3項約定、民法第17
24 9條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，且被
25 告應自起訴狀繕本送達翌日（即113年5月30日，回證見本院
26 卷第33頁）起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
27 告2萬元，為有理由，應予准許。

28 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰依前揭
29 規定，酌定相當擔保金額准許之，並依職權諭知被告如以相
30 當金額為原告預供擔保，得免為假執行。

31 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

01 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
02 爰不一一論述，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

05 民事第五庭 法 官 劉容好

06 以上正本係照原本作成

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

10 書記官 廖宇軒