

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第601號

原告 林俊明
被告 蔡宜成

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3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋騰空遷讓返還原告，並自113年11月17日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬玖仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）19,500元等語，有原告民事起訴狀在卷可佐（見本院三重簡易庭113年度重簡字第1273號卷〈下稱重簡卷〉第11頁），嗣於本院審理時變更聲明為：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自民國113年11月17日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告19,500元等語，有本院113年12月3日言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第127頁），是原告前開聲明係特定請求給付不當得利之起迄日，屬不變更訴訟標的而補充或更正法律上之陳述，揆諸前述規定，並無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，無正當理由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、實體方面：

一、原告起訴主張：緣被告於111年10月18日向原告承租系爭房

01 屋，約定租賃期間自111年10月18日起至112年10月17日止，
02 租金每月19,500元，按月於17日給付，並有繳納39,000元押
03 租金。嗣於系爭房屋之租賃契約屆至前，原告即告知被告於
04 租約到期後，系爭房屋將不再續租予其，並請求其遷讓系爭
05 房屋，而被告斯時亦表示會開始找房子，詎料，系爭房屋之
06 租約到期後，被告仍持續占有使用系爭房屋，且其雖持續給
07 付租金予原告，惟自113年11月17日起即未再給付租金，迄
08 今亦未遷讓返還系爭房屋，迭經原告催討，被告均置之不
09 理，為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件
10 訴訟，並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並自
11 113年11月17日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告19,
12 500元。

13 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
14 述。

15 三、經查，原告主張之事實，業據原告提出房屋租賃契約書、系
16 爭房屋及其坐落土地之建物、土地登記第一類謄本等件為證
17 （見重簡卷第13至19頁、本院卷第15至25頁），而被告經通
18 知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀答辯以
19 供本院斟酌，本院審酌上開事證，堪信原告之主張為真實。

20 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
21 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
22 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
23 之。民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。查，
24 系爭房屋之租賃契約於112年10月17日即已終止，業如前
25 述，兩造間之租賃關係即應自該日起而消滅無疑，則被告本
26 應於系爭房屋之租賃契約終止後，將系爭房屋騰空返還予原
27 告，然被告迄未為之，亦如前述，是原告主張請求被告將系
28 爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，自屬有據，應為准許。

29 五、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益；但依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
31 第179條前段、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人

01 房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最
02 高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查，本件
03 被告於系爭房屋之租約到期後，仍占有使用系爭房屋，已如
04 前述，應屬無合法之占有權源，而對系爭房屋為無權占有，
05 則依前開說明，被告自屬獲得相當於租金之不當利益。又系
06 爭房屋之租賃契約於112年10月17日即已終止，亦如前述，
07 而依原告於本院審理時陳稱：被告是從113年11月17日起沒
08 有匯租金過來等語（見本院卷第128頁），可見被告於系爭
09 房屋之租賃契約到期後，仍按月持續給付原告租金，則原告
10 係直至被告於113年11月17日未給付租金後，方因被告無權
11 占有系爭房屋之行為始受有損害，是原告請求被告自113年1
12 1月17日至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於
13 租金19,500元之不當得利，應屬有據。

14 六、從而，本件原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
15 告應將系爭房屋遷讓返還原告，並應自113年11月17日至遷
16 讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金19,500元之不當
17 得利，為有理由，應予准許。

18 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
19 前段、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
21 民事第五庭 法 官 鄧雅心

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
26 書記官 賴峻權