

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2581號

原告 杜岷駿

被告 王麗娟

張家瑋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告王麗娟、張家瑋應將門牌號碼新北市○○區○○街000號4樓房屋清空遷讓返還原告。
- 二、被告王麗娟應給付原告新臺幣80,000元。
- 三、被告王麗娟、張家瑋應連帶給付原告自民國114年5月1日起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣13,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告王麗娟、張家瑋連帶負擔942/1000，被告王麗娟負擔44/1000，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣55萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告王麗娟、張家瑋如以新臺幣165萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣27,000元為被告王麗娟供擔保後，得假執行。但被告王麗娟如以新臺幣80,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項所命各期已到期部分，於原告以新臺幣4,400元為被告供擔保後，得假執行；但被告王麗娟、張家瑋如新臺幣13,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 壹、程序方面：

03 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條各款所列情形，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：

08 (一)原告於民國112年8月5日與被告王麗娟簽訂房屋租賃契約  
09 書，約定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○○街000號  
10 四樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告王麗娟及張家瑋（兩  
11 人為夫妻關係，張家瑋為連帶保證人），約定租期一年，自1  
12 12年8月5日起至113年8月4日止，每月租金新臺幣(下同)13,  
13 000元，水、電、瓦斯等費用，均由被告自行負擔。不料被  
14 告於合約期間經常性拖欠房屋租金未繳，原告便於113年5月  
15 於催繳電話中提前3個月告知被告王麗娟113年8月合約到期  
16 不再續租，請於113年8月31日前清空搬離並返還房屋，而直  
17 至114年4月30日止，距合約終止日已超過8個月被告尚未清  
18 空搬離。

19 (二)原告已依契約上所載地址，以存證信函通知被告限期繳清電  
20 費及搬遷，並終止租約，被告於租約終止後，未依約遷讓返  
21 還房屋，應屬無權占有。為此依民法第767條第1項前段、中  
22 段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；並依系爭房屋租約及  
23 協議書請求自113年9月1日起至114年4月30日之租金104,000  
24 元；此外，因被告不付租金繼續使用系爭房屋，每月可獲得  
25 相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為  
26 此依不當得利之法律關係，請求被告自114年5月1日起至遷  
27 讓系爭房屋之日止，按月給付原告13,000元相當於租金之不  
28 當得利，爰提起本訴。

29 (三)並聲明：1.被告應將系爭房屋清空遷讓返還原告。2.被告王  
30 麗娟應給付原告104,000元。3.被告應連帶給付原告自114  
31 年5月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告13,000

01 元相當房屋租金之不當得利。4.原告願供擔保，請准宣告假  
02 執行。

03 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
04 何聲明或陳述。

05 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約終止協議書、房  
06 屋租賃契約書、三重介壽路郵局118號存證信函為證（見本  
07 院卷第17至29頁），而被告就原告主張之前揭事實，已於相  
08 當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準  
09 備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前  
10 段之規定，視同自認，堪認原告前開主張之事實為真。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)請求遷讓返還系爭房屋部分：

13 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
14 前段定有明文。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之  
15 使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期  
16 限繼續契約，民法第451條固有明定。惟民法第451條所定出  
17 租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻斷續租之效  
18 力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼  
19 續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，  
20 使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得  
21 表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續  
22 租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻斷續約之效力

23 （最高法院92年度台上字第1107號判決意旨參照）。復按所  
24 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法  
25 第767條第1項前段定有明文。倘若出租人已合法終止租賃  
26 契約或租賃期限已屆至，自得本於所有權之身分，依無權占  
27 有之法律關係，請求返還租賃物。

28 2.審諸系爭租賃契約第一條記載租賃期間為112年8月5日至113  
29 年8月4日，兩造嗣後又協議延長契約終止日至114年4月30日  
30 止，不再續約（見本院卷第17至27頁），足見原告與被告王麗  
31 娟所訂系爭租賃契約為定期租賃，且有訂明不再續約之條

01 款，則系爭租賃契約於租期屆滿時租賃關係當即消滅，發生  
02 阻止民法第451條規定之視為續約之效力，揆諸上開規定，  
03 系爭房屋之租賃契約既已於114年4月30日屆期，又無默示更  
04 新租賃契約情事，則系爭租約於屆滿時租賃關係已不存在。  
05 是以，本件被告於租賃期間屆滿後，就系爭房屋並無合法占  
06 有權源，應認被告屬無權占有，原告依民法第767條第1項規  
07 定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，洵為可採。

08 (二)原告得否請求被告王麗娟給付積欠租金?原告得否請求被告  
09 連帶給付相當於租金之不當得利?若可，得請求數額為何?

10 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  
11 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
12 179 條定有明文。又按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租  
13 賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不  
14 能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通  
15 常之觀念。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法  
16 律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請  
17 求返還之範圍對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若  
18 干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又  
19 所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所  
20 稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法  
21 將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，  
22 所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之  
23 利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租  
24 金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租  
25 時之租金額，而不受法定租金額之限制（臺灣高等法院99年  
26 上字第484 號判決參照）。另按請求將來給付之訴，以有預  
27 為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246 條定有  
28 明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履  
29 行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之  
30 訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為  
31 請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參

01 照)。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有  
02 預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

03 2.經查，原告與被告王麗娟自112年8月5日起就系爭房屋確有  
04 締結系爭租約，租金為每月13,000元，系爭房屋之租賃契約  
05 於114年4月30日起生終止效力，然被告王麗娟自113年9月1  
06 日開始未給付租金等節，業經本院認定如前，原告自得請求  
07 就租賃契約終止前未給付予原告之租金，則原告自得依照租  
08 賃契約關係及協議書請求被告王麗娟給付積欠之租金共計8  
09 0,000元（計算式：13,000×8－押租金24,000=80,000），逾  
10 此部分請求即屬無據，不應准許。

11 3.又查，本件原告與被告王麗娟間系爭房屋租賃契約既已於11  
12 4年4月30日起終止，則被告即無繼續占用系爭房屋之正當權  
13 源，揆諸前開說明應認被告屬無權占有，被告迄今仍無遷讓  
14 返還之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必  
15 要。故原告就被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得利，提起  
16 將來給付之訴，預為請求被告應予返還，核無不合，又原告  
17 與被告王麗娟原既已約定系爭房屋之租金為每月13,000元，  
18 揆諸前揭裁判意旨，原告得請求返還之範圍，應以被告王麗  
19 娟所受之利益為限，且此項相當租金利益之認定，自宜參酌  
20 原先出租時之租金數額，故被告王麗娟使用系爭房屋之利益  
21 與原告所受損害應堪認相當於系爭房屋原有租金即每月13,0  
22 00元為妥，是以原告主張被告王麗娟於租賃關係終止後，無  
23 法律上原因而受有相當於每月租金13,000元之利益，並致原  
24 告受有相當上開租金損害之事實，堪予認定，則原告依照民  
25 法第179條規定請求被告王麗娟給付自114年5月1日起至返  
26 還系爭房屋之日止，每月以13,000元計算之相當租金之不當  
27 得利，核屬有據，應予准許。另被告張家瑋為系爭契約之連  
28 帶保證人，則被告張家瑋就上開給付即應與被告王麗娟有連  
29 帶給付之責。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條、系爭房屋租約、協議書及  
31 第179條規定，請求(一)被告應將系爭房屋清空遷讓返還原

01 告。(二)被告王麗娟應給付原告80,000元。(三)被告應連帶給付  
02 原告自114年5月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付  
03 原告13,000元，為有理由，應予准許。至原告聲明願供擔  
04 保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，  
05 茲酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供相  
06 當之擔保得免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請失  
07 所附麗，應併予駁回之。

08 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
09 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
10 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

13 民事第一庭 法官 傅紫玲

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

18 書記官 羅婉燕