

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第437號

原告 林則彬

被告 陳怡君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年7月18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○○街00號4樓及5樓房屋全部騰空遷讓返還原告。

□被告應自民國113年4月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。

□訴訟費用由被告負擔。

□本判決第一項於原告以新臺幣442萬元供擔保後，得假執行。

□本判決第二項所命之給付，各到期部分，於原告每期以新臺幣6,700元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，原告起訴時訴之聲明第2項為：被告應自民國113年3月1日起至遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓及5樓房屋(下稱系爭房屋)之日止，按月給付原告新臺幣(下同)2萬元。嗣於114年7月18日本院言詞辯論期日時，原告當庭變更該項為：被告應自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元，核乃減縮其應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

01 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
02 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：原告於112年1月7日與被告簽訂房屋租賃契
06 約書(下稱系爭租約)，約定由原告將系爭房屋出租予被告使
07 用，租期自112年2月1日起至113年1月31日止，被告應每月1
08 日前給付租金2萬元，並自行負擔系爭房屋之水電、瓦斯及
09 管理費。嗣被告系爭租約到期後，未將系爭房屋返還原告，
10 原告遂發函詢問被告是否續租等事宜，詎被告置之不理，且
11 迄未將系爭房屋返還，爰依民法第767條第1項規定，請求被
12 告遷讓返還系爭房屋。又被告於租期屆滿後繼續使用系爭房
13 屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告受有相當於租金
14 之損害，經扣除押金4萬元後，併依民法不當得利法律關
15 係，請求被告自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
16 止，按月給付原告2萬元等語，其聲明為：如主文第1、2項
17 所示。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀
19 為聲明、陳述。

20 三、查原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、郵局存證信函
21 暨回執、系爭房屋暨所在基地登記謄本、房屋稅籍證明書、
22 現場照片(見本院卷第17至18、19及21、37及41至45、39、4
23 9至53頁)等件為證，而被告已於相當時期受合法通知，未到
24 場爭執，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，依法視同自認，
25 是本院核酌上開證物後，堪信原告上開主張為真實。

26 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
28 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又租約終
29 止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物
30 外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作
31 用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75

01 年台上字第801號裁判先例參照)。次按無法律上之原因而
02 受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原
03 因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又
04 無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利
05 益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀
06 念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還
07 相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號裁判意
08 旨參照）。查，系爭租約既於113年1月31日因租期屆滿而消
09 滅，被告繼續占有系爭房屋即失合法權源，自屬無權占有，
10 則原告依民法第767條規定請求被告騰空返還系爭房屋，核
11 屬有據。又被告於系爭租約屆滿後，迄今仍繼續占有系爭房
12 屋，即獲有相當於租金之利益，參酌系爭租約每月租金為2
13 萬元，則原告以此金額作為計算不當得利損害賠償金之標
14 準，自屬合理，經扣除系爭租約被告繳交之押金4萬元即相
15 當於2個月之不當得利數額，原告依民法不當得利法律關係
16 請求被告應自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
17 按月給付原告2萬元，亦屬有據。

18 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求
19 被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告自113年4月1日起至
20 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付其2萬元，為有理由，
21 應予准許。末原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核尚
22 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
25 民事第四庭 法 官 古秋菊

26 以上正本係照原本作成

27 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。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
29 書記官 劉馥瑄

