臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2511號

原告 何瑞珍

被告 蔣甦凡
蔣重威

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告蔣甦凡、蔣重威應將坐落新北市○○區○○路○○○號七樓之三十四房屋遷讓返還予原告。

被告蔣甦凡、蔣重威應自民國一百一十三年五月一日起至遷讓返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元；如任一被告已為全部或一部之給付，他被告於給付之範圍內免其責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告均經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：訴外人吳芳華前向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○路00號7樓之34房屋（下稱系爭房屋），並簽立住宅租賃契約書，租賃期間自112年5月1日起至113年4月30日止，租金每月為新臺幣（下同）11,000元，應於每月5日前給付（下稱系爭租約）。按系爭租約迄已屆至，訴外人吳芳華雖已搬離系爭房屋，惟訴外人吳芳華之同居人，其配偶即被告蔣甦凡、其子即被告蔣重威，仍居住於系爭房屋

01 內，被告等屬無權占有使用系爭房屋；且被告等自系爭租約
02 消滅翌日起，迄今仍未遷讓返還系爭房屋致原告受相當於租
03 金損害之不當得利，故被告等應自系爭租約屆滿翌日起遷讓
04 返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利
05 11,000元。為此，爰依民法有關所有權及不當得利之法律關
06 係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市
07 ○○區○○路00號7樓之34房屋遷讓返還予原告。(二)被告應
08 自113年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給
09 付原告11,000元。

10 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
11 為聲明或陳述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害之虞者，得請
15 求防止之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。經查，
16 原告主張事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、系爭房
17 屋所有權狀等件為證；並經本院依職權調閱系爭房屋建物登
18 記謄本，附卷可憑（見本院卷第69至78頁）。而被告均於言
19 詞辯論期日不到場，復未提出任何書狀以供本院斟酌，依民
20 事訴訟法第280條第1項、第3項前段規定，視同自認，是本
21 院審閱上開事證，堪信原告之主張為真實。從而，原告本於
22 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房屋遷
23 讓返還予原告，為有理由，應予准許。

24 (二)次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
25 還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
26 民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當
27 得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要
28 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
29 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
30 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
31 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之

01 利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查
02 被告蔣甦凡、蔣重威無權占用系爭房屋，迄今未搬離且未將
03 留置於該屋中之物品淨空，依通常情形，渠等獲有相當於租
04 金之利益，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，原告
05 自得依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不
06 當得利。又系爭房屋為鋼筋混擬土造，於101年建築完成、
07 作住宅使用、系爭房屋所在地段等節（見本院卷第17頁），
08 及系爭租約前約定每月租金為11,000元，則以該數額作為計
09 算不當利益基準，自屬允當。是原告請求被告應給付原告自
10 系爭租約屆滿翌日起即113年5月1日起至返還系爭房屋之日
11 止，按月給付相當於租金之不當得利11,000元，尚屬有理。

12 (三)末數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
13 者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
14 律有規定者為限。民法第272條定有明文規定。又不真正連
15 帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合，多數債務人
16 之各債務具有客觀之單一目的，而債務人各負有全部之責
17 任，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人於
18 其給付範圍內亦同免其責任。所稱各債務具有客觀之單一目
19 的，係指各債務所欲滿足之法益，在客觀上彼此同一，數請
20 求權均以滿足此同一法益為目的。倘不真正連帶債務人中之
21 一人所為之給付，已滿足債權之全部或一部，即生絕對清償
22 效力，債權人就已受償部分不得再向其他債務人請求清償
23 （最高法院110年度台上字第1833號判決意旨參照）。本件
24 被告二人均無權占有系爭房屋，復參卷內無其他證據證明被
25 告二人之使用占有情狀，衡情各應居住使用系爭房屋之全
26 部，故被告二人獲得相當於租金之不當得利，係本於各別之
27 占有發生原因，因相關之法律關係，偶然競合對原告負客觀
28 上同一目的之給付義務，為不真正連帶債務；則就不當得利
29 部分之請求，被告中如任一人已為給付，其他被告於其給付
30 範圍內，同免責任，原告於此範圍內之請求，核屬有據；至
31 原告於此部分請求被告等2人應連帶給付，依前開說明，則

01 屬據，應予駁回。
02 四、從而，原告依民法有關所有權及不當得利之法律關係，請求
03 被告應遷讓返還系爭房屋予原告，及被告蔣甦凡、蔣重威應
04 自113年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
05 告11,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
06 理由，應予駁回。

07 五、本件係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告
08 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規
09 定，依職權宣告假執行。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
11 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

15 法 官 白承育

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

22 書記官 羅尹茜