

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第234號

原告 天南營造股份有限公司

法定代理人 葉宗壁

訴訟代理人 羅瑞洋律師

被告 林雪鳳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號3樓房屋騰空返還原告。

二、被告應自民國110年10月24日起至返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬5,000元。

三、被告應給付原告新臺幣22萬5,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣28萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告按月各以新臺幣5,000元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第三項於原告以新臺幣7萬5,000元為被告供擔保後，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，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告原聲明請求：1. 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告，及自民國110年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬5,000元；2. 被告應給付原告24萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息；嗣則變更聲明為如主文第1項至
02 第3項所示（核其真意，見本院卷第10、12、98頁）。核其
03 所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，依上規定，應予准
04 許。

05 (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
06 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
07 為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：緣伊前於90餘年間將伊所有之系爭房屋出租予被
10 告，約定每月租金1萬5,000元，原租賃期限屆滿後，變成不
11 定期限之租賃契約（下稱系爭租約）。嗣被告至110年5月
12 止，已拖欠租金計58萬5,000元，伊遂於110年6月2日寄發存
13 證信函催告被告於10日內將積欠之租金付清，然被告屆期仍
14 未如數清償，截至110年8月止，被告尚積欠伊租金計22萬5,
15 000元，故伊依法得終止系爭租約。又系爭租約已於110年10
16 月22日合法終止，被告負有將系爭房屋騰空並返還伊之義
17 務，然被告仍繼續無權占用系爭房屋，每月受有相當於租金
18 1萬5,000元之不當得利，致伊受損害，故伊自得請求被告返
19 還系爭房屋暨不當得利，及請求被告給付積欠租金等情。爰
20 依民法第455條、第767條第1項前段等規定，聲明擇一求為
21 命如主文第1項所示之判決；依民法第179條規定及系爭租約
22 約定之法律關係，聲明求為命如主文第2項、第3項所示之判
23 決，並願供擔保聲請宣告假執行。

24 二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
25 述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)查原告主張之事實，業據其提出存證信函、簡訊內容、匯款
28 之統計表及建物登記謄本等件為證（見本院卷第16至28、50
29 至54頁），並有本院送達證書附卷可稽（見本院卷第34
30 頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場或提出書
31 狀加以否認或爭執，亦未提出任何證據供本院斟酌，是本院

爰審酌上情，認原告主張之事實為真實。

(二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，民法第455條前段、第179條、第439條前段分別定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第2350號裁定意旨參照）。查系爭租約既已於110年10月22日合法終止，則依上說明，被告除應返還系爭房屋予原告外，亦應給付原告所主張自110年10月24日起至返還系爭房屋之日止每月1萬5,000元之不當得利，及給付原告至110年8月止尚積欠之租金22萬5,000元。從而，原告依民法第455條前段（租賃物返還請求權）、第179條（不當得利請求權）等規定及系爭租約約定（租金請求權）之法律關係，求為判決如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

四、本件原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 9 日
民事第四庭 法 官 林大為

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本），若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 6 月 9 日
書記官 葉乙成