

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第701號

原告 景裕資產股份有限公司

法定代理人 鄭力元

被告 楊川漢

上列當事人間返還租賃房屋事件，本院於民國112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣拾參萬伍仟貳佰元。

被告應自民國一一二年二月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月於次月一日給付原告新臺幣參萬參仟捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬捌仟零陸拾陸元，為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣拾參萬伍仟貳佰元，為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付，各期清償期屆至後，原告得假執行；但被告如各以每期新臺幣參萬參仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：被告於民國110年4月27日與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自110年5月1日起至113年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）3萬3000元，每月800元之管理費及水、電、瓦斯費均由被告自行負擔；嗣被告斷斷續續僅交付17個月租金及押租金6萬6000元，迄112年1月9日止，已遲付111年10月至112年1月租金共13萬2000元，且被告尚積欠110年10月至111年1月之管理費共3200元，合計13萬5200元。原告陸續於112年1月3日寄發

01 存證信函向被告表示因積欠租金達4個月以上，依系爭租約
02 約定通知被告限期繳清及搬遷，並終止系爭租約等旨，復於
03 同年2月7日寄發存證信函重申上旨，經被告於同年月23日收
04 受之，是系爭租約已終止。爰依民法第767條、租賃關係及
05 不當得利法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給
06 付13萬5200元，及自112年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之
07 日止，按月於次月1日給付原告3萬3800元等語。並聲明：如
08 主文第一至三項所示；及願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、得心證之理由：

10 (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，
11 民法第767條第1項前段定有明文。次按承租人（按被告）每
12 月租金為3萬3000元（含稅），每期應繳納1個月租金，並於
13 每月1日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。租賃期間，
14 使用房屋所生之管理費，由承租人負擔，房屋每月800元，
15 有異動隨時通知。系爭租約第3條前段、第5條第1款約定甚
16 明。復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
17 還其利益。民法第179條前段亦予明定。又無權占有他人房
18 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而所謂
19 相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之
20 租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之
21 出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有
22 人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益
23 時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為
24 依據，則此項相當租金利益之認定，可參酌原先出租時之租
25 金數額，不受法定租金額之限制。末按當事人於言詞辯論時
26 為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事
27 人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。而被告既於
28 言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張
29 為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗
30 訴之判決基礎（最高法院45年台上字第31號裁判意旨參
31 照）。

01 (二)、經查，原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、存證信
02 函暨郵件收件回執、LINE對話紀錄為證；且被告於本院112
03 年5月22日言詞辯論期日陳稱對於原告請求為認諾等語（本
04 院卷第131頁），是被告已就原告請求之本件訴訟標的為認
05 諾，依前揭法條規定，自應為被告敗訴之判決。則被告積欠
06 原告111年10月至112年1月租金共13萬2000元，及110年10月
07 至111年1月管理費共3200元，合計13萬5200元未為清償，且
08 系爭租約於終止後，被告迄今仍未返還系爭房屋，故原告依
09 民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房
10 屋，並依系爭租約第3條、第5條第1款約定，請求被告給付
11 積欠之租金與管理費合計13萬5200元，及依民法第179條前
12 段規定，請求被告自112年2月1日起按月於次月1日給付相當
13 於租金之不當得利3萬3800元，為有理由，應予准許。

14 三、本件係本於被告認諾所為之判決，爰依民事訴訟法第389 條
15 第1 項第1 款規定，以職權宣告假執行，並依職權酌定相當
16 之擔保金額併宣告被告得為原告預供擔保免為假執行。

17 四、據上結論，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、
18 第392 條第2 項，判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日
20 民事第一庭 法 官 劉逸成

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日
26 書記官 康雅婷