

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第326號

原告 曹昌順

訴訟代理人 吳承融

李劭瑩律師

陳建瑜律師

上一人

複代理人 陳浔保律師

被告 駱彥辰

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國113年10月23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○段○○○○巷○○○弄○號二樓房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應給付新臺幣柒萬伍仟陸佰元，及自民國一百一十三年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百一十三年一月二十三日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬壹仟元。
- 三、被告應給付新臺幣陸萬參仟元，及自民國一百一十三年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百一十三年一月二十三日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬壹仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第二項前段於原告以新臺幣貳萬伍仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒萬伍仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項後段於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣柒仟元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各

01 期給付各以新臺幣貳萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執
02 行。

03 七、本判決第三項前段於原告以新臺幣貳萬壹仟元為被告供擔保
04 後，得假執行。但被告如以新臺幣陸萬參仟元為原告預供擔
05 保，得免為假執行。

06 八、本判決第三項後段於每月履行期屆至後，於原告就各期給付
07 各以新臺幣柒仟元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各
08 期給付各以新臺幣貳萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執
09 行。

10 事實及理由

11 壹、程序事項

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民
14 事訴訟法第255條第1項第2款及第3款分別定有明文。查原告
15 起訴時之聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○
16 路0段000巷00弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還
17 予原告。(二)被告應將戶籍自系爭房屋遷出。(三)被告應自112
18 年8月24日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣
19 （下同）2萬1,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於
20 訴訟審理中先後減縮、擴張聲明，其最終聲明為：(一)被告應
21 將系爭房屋清空返還予原告。(二)被告應給付原告7萬5,600
22 元，並自113年1月10日民事追加聲明狀（下稱民事追加聲明
23 狀）繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
24 計算之利息，並自民事追加聲明狀繕本送達被告翌日起及至
25 清空返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬1,000元。(三)被
26 告應給付原告6萬3,000元，並自民事追加聲明狀繕本送達被
27 告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並
28 自民事追加聲明狀繕本送達被告翌日起至清空返還系爭房屋
29 之日止，按月給付原告2萬1,000元。(四)第2項、第3項聲明願
30 供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第308至309頁筆錄）。
31 經核，原告所為係本於同一基礎事實而減縮、擴張應受判決

01 事項及追加之聲明，於法並無不合，自應准許。

02 二、本件被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到
03 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
04 請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：伊為系爭房屋之所有權人，與被告於110年8月9
07 日就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自
08 110年8月24日至112年8月24日止，每月租金2萬1,000元。嗣
09 系爭租約租期屆滿後，伊於112年8月29日發函請被告應於
10 112年9月10日前回復原狀並遷讓系爭房屋，然被告迄未返還
11 系爭房屋，仍放任被告之叔叔駱志賢（原告與駱志賢於113
12 年10月23日在本院另成立訴訟上和解）入住，又將祖母靈位
13 設置於系爭房屋中。是自112年8月24日起至113年1月10日止
14 被告已積欠7萬5,600元之相當租金不當得利，及自民事追加
15 聲明狀繕本送達被告翌日起，相當每月租金2萬1,000元之不
16 當得利。另外，被告違反系爭租約第12條第3項約定，自112
17 年8月24日後迄未返還系爭房屋，故至113年1月10日止應給
18 付違約金6萬3,000元，及自民事追加聲明狀繕本送達被告翌
19 日起，每月2萬1,000元之違約金。爰依民法第455條、第767
20 條第1項、民法第179條、系爭租約第12條第1項、第3項提起
21 本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明如主文第1項
22 至第3項所示，及就聲明第2項及第3項部分，願供擔保請准
23 宣告假執行。

24 二、被告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、得心證之理由

27 (一)按民事訴訟法上所謂之證據共通原則，係指當事人聲明之證
28 據，依其提出之證據資料，得據以為有利於他造或共同訴訟
29 人事實之認定，該證據於兩造間或共同訴訟人間，法院均得
30 共同採酌，作為判決資料之基礎。此項原則側重於法院援用
31 當事人提出之證據資料時，不受是否對該當事人有利及他造

01 曾否引用該證據之限制，並得斟酌全辯論意旨及調查證據之
02 結果，在不違背論理及經驗法則前提下，依自由心證判斷事
03 實之真偽（民事訴訟法第222條第1項、第3項「證據評價之
04 範疇」）。此於普通共同訴訟人相互間，利害關係原各自獨
05 立（民事訴訟法第55條），事實之真偽，僅應定於一而有一
06 事實存在，故於同一訴訟程序就同一事實，當作相同之認
07 定，尤應有該原則之適用，使共同訴訟人之訴訟資料得以共
08 通互用，並在辯論主義退讓下，貫徹上揭自由心證主義之真
09 諦，以發見事實之真相，於此情形，該所謂「全辯論意
10 旨」，自包括全部共同訴訟人之陳述（最高法院98年台上字
11 第1218號判決意旨參照）。查本件原告起訴時，原以被告及
12 駱志賢為共同被告，嗣原告與駱志賢達成訴訟上和解，惟被
13 告與駱志賢係屬普通共同訴訟人之關係，被告雖於相當時期
14 受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯狀
15 爭執，但據駱志賢於和解前主張系爭租約並未有效存於兩造
16 之間之抗辯，是就系爭租約是否有效成立於兩造間，應為相
17 同認定，不因被告未到場或提出答辯狀而有異，依前揭判決
18 意旨，本院自得依駱志賢所主張，斟酌全辯論意旨及調查證
19 據之結果，在不違背論理及經驗法則前提下，依自由心證判
20 斷事實之真偽。

21 (二)原告主張其為系爭房屋所有權人，於112年8月29日請求被告
22 及駱志賢返還系爭房屋，有其提出之系爭房屋第一類登記謄
23 本、郵局存證信函附卷可參（見本院卷第32至36、46至48
24 頁），原告此部分主張堪信為真實。惟本件應審酌者厥為系
25 爭租約是否有效成立及請求返還系爭房屋有無理由，茲說明
26 如下。

27 (三)兩造系爭租約是否成立：

28 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
29 即為成立，民法第153條第1項定有明文。經查，依原告所提
30 系爭租約，於立契約書人承租人欄有電腦打字「駱彥辰」秀
31 姓名，於其後使用英文「Chris Y. Lo」之簽名，有系爭租約

01 影本可稽（見本院卷第44頁）。又證人吳承融於審理中證
02 稱：系爭租約是伊上網由範本依雙方之需求修改，包括租
03 期、租金及擔保金等內容，透過電子郵件寄送給被告，而被
04 告之電子郵件係由證人曹滢滢所提供，系爭租約係由被告繕
05 打承租人及緊急聯絡人欄後，並以英文簽名回傳給等語（見
06 本院卷第253至258頁筆錄）；另證人曹滢滢到庭證稱：因為
07 父親曹昌順於2019年4月29日罹癌，所以系爭房屋由伊全權
08 處理，曹昌順授權處理系爭租約之簽署，吳承融是讀法律
09 系，所以拜託他製作合約，因為駱彥辰在波蘭唸書，所以就
10 用電子郵件方式聯絡他，租期屆滿後，伊並未同意續租給被
11 告等語（見本院卷第259至265頁筆錄），從證人吳承融、曹
12 滢滢上開證述，系爭房屋由原告委由證人曹滢滢處理出租事
13 宜，系爭租約由證人吳承融依曹滢滢意思代為製作，約明出
14 租人與承租人之權利義務關係後，由證人吳承融與被告以電
15 子郵件聯繫後，經被告確認同意後回傳等情。

16 2. 又依證人吳承融當庭所提與被告聯繫之電子郵件記錄內容

17 （見本院卷第272-273頁），係由證人吳承融將系爭租約檔
18 案寄送予被告，且再由被告回傳給證人吳承融。另佐以證人
19 吳承融、曹滢滢間通訊軟體LINE對話紀錄（見本院卷第274
20 至276頁），可見被告係將其電子郵件聯絡地址傳送予證人
21 曹滢滢，再由證人曹滢滢提供予證人吳承融為後續之簽署系
22 爭租約聯繫事宜。

23 3. 斟酌證人吳承融、曹滢滢之證詞與相關電子郵件、LINE對話
24 紀錄內容，堪信被告對於證人曹滢滢委由證人吳承融預擬之
25 系爭租約條款同意後，簽名回傳予吳承融等情，應認兩造間
26 系爭租約之內容達成一致共識，而成立系爭租約。

27 (四) 次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
28 之，民法第767條第1項前段定有明文。查系爭租約第2條約
29 定租賃期間：「自民國110年8月24日起至民國112年8月24
30 日」，是系爭租約租期於112年8月24日屆滿。參以證人曹滢
31 滢除以LINE簡訊通知被告租期屆滿外，原告亦曾於112年8月

01 29日以存證信函（本院卷第46至48頁）通知被告遷出系爭房
02 屋，堪認原告反對被告續租之意思。從而，被告無正當理由
03 繼續使用系爭房屋，而屬無權占有，原告為系爭房屋之所有
04 權人，依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系
05 爭房屋，洵屬有據。

06 (五)原告得請求被告占用系爭房屋相當於租金之不當得利數額為
07 何？

08 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
09 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
10 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
11 定有明文。另無權占有他人房屋，所受利益為房屋之占有本
12 身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之
13 房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。被告
14 無權占用系爭房屋，依前說明，於占用期間即受有相當於租
15 金之利益，原告亦因此受有損害。原告依上開規定請求被告
16 返還相當於租金之不當得利，自屬有據。

17 2.系爭租約第3條載明每月租金2萬1,000元，堪認被告無權占
18 用系爭房屋所得之利益，即為每月2萬1,000元。原告依不當
19 得利規定，請求：(1)被告自租賃期間屆滿後即112年8月25日
20 起至原告於113年1月10日提出民事追加聲明狀前，此段期間
21 內3個月又18日相當於租金之不當得利7萬5,600元部分，及
22 (2)自民事追加聲明狀繕本送達即113年1月22日（見本院卷66
23 頁送達證書）翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月
24 給付相當於租金之不當得利2萬1,000元，均屬有據。

25 (六)原告得請求被告給付違約金之數額為何？

26 依系爭租約第12條第3項約定：「承租人未依第一項約定返
27 還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月
28 租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以
29 日租金折算）之違約金至返還為止」。原告上開約定，請
30 求：1.被告自租賃期間屆滿後至原告於113年1月10日提出民
31 事追加聲明狀前，此段期間內3個月之違約金6萬3,000元部

01 分，及2.自民事追加聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還
02 系爭房屋之日止，按月給付違約金2萬1,000元，為有理由。

03 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
04 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
05 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
06 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條
07 第1項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請
08 求被告給付相當於租金之不當得利7萬5,600元及違約金6萬
09 3,000元部分，係以支付金錢為標的，揆諸上開規定及說
10 明，原告請求被告給付自民事追加聲明狀繕本送達即113年1
11 月22日之翌日起，均按週年利率百分之五計算之利息，為有
12 理由，應予准許。

13 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、系爭租約及不當得利
14 法律關係，請求被告騰空返還系爭房屋，並請求相當於租金
15 之不當得利7萬5,600元，及自113年1月23日起至清償日止，
16 按週年利率百分之5計算之利息，暨自113年1月23日至被告
17 返還系爭房屋之日止，按月給付2萬1,000元；及請求6萬3,0
18 00元，及自113年1月23日起至清償日止，按週年利率百分之
19 五計算之利息，暨自113年1月23日至被告返還系爭房屋之日
20 止，按月給付2萬1,000元之違約金，為有理由，應予准許。

21 五、原告陳明願就聲明第2、3項供擔保後，請准宣告假執行，經
22 核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；本院
23 並依職權定被告以相當金額供擔保後，得免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及未經援用之證據，
25 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

29 民事第四庭

30 法 官 辜 漢 忠

31 以上正本係照原本作成。

01 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，若
02 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
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
05 書記官 潘 盈 筠