

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第449號

原告 鄭雅方
訴訟代理人 謝庭恩律師
簡欣柔律師
被告 張瓊之
陳驛兆

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國114年3月6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○○○號二樓
房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟元，及自民國一一三年十月
二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一三年十月十六日起至騰空遷讓返還第一項
房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決主文第一項於原告以新臺幣參佰貳拾捌萬為被告供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖佰捌拾壹萬捌仟壹佰
玖拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決主文第二項前段部分，於原告以新臺幣貳萬伍仟元為
被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒萬伍仟元為
原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第三項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付
各以新臺幣伍仟元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各
期給付各以新臺幣壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執
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，但請求之基礎事實同一或擴張或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2款、第3款定有明文。查原告起訴時聲明請求：(一)被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○路○段000號2樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行（本院113年度湖司簡調字第477號卷【下稱湖司簡調卷】第7頁）。嗣原告於本院審理時追加聲明為(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告張瓊之、陳威宇、陳驛兆應給付原告新臺幣（下同）75,000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告張瓊之、陳威宇、陳驛兆應自民國113年10月16日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告15,000元；(四)願供擔保，請准宣告假執行（本院113年度重訴字第449號卷【下稱本院卷】第34頁）。嗣原告於本院114年3月6日言詞辯論期日復當庭撤回對被告陳威宇之之起訴，並變更訴之聲明為(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告75,000元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達最後被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年10月16日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告15,000元；(四)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第76頁）。經核原告前揭所為訴之變更，於變更前後所主張之基礎事實相同，訴訟資料均可相互援用，且係縮減應受判決事項之聲明，於法並無不合，在程序上應予准許。

二、被告陳驛兆經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告為系爭房屋之所有權人，被告張瓊之前與訴外人即原告姊姊鄭雅文就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），定租期自111年8月15日起至112年8月15

01 日止，每月租金15,000元，並應於每月15日前繳納。系爭租
02 約期限屆至前，原告委由配偶即訴外人黃俊彰詢問被告是否
03 續租，然因兩造無法就系爭租約內容達成合意而未續租，是
04 系爭租約業已終止，經原告善意通融被告等人居住至113年5
05 月15日，然被告迄今仍未返還系爭房屋，自屬無權占有，爰
06 依法請求被告返還系爭房屋。又被告於系爭租約關係終止
07 後，猶繼續無權占用系爭房屋，故自原告善意通融被告使用
08 系爭房屋之終止日翌日起即113年5月16日起至追加起訴日即
09 113年10月15止，被告獲有相當於租金75,000元之不當得利
10 應予返還，並請求被告自追加起訴狀送達翌日起，按月給付
11 相當於租金之不當得利15,000元。為此，爰依民法第767條
12 第1項前段、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告
13 應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告75,0
14 00元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達之日起至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年10月16日
16 起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告15,000
17 元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告方面：

19 (一)、被告張瓊之則以：原告並未親自出面與伊協商，都是透過黃
20 俊彰說要跟伊簽約，後來因為沒有契約內容未能合致所以沒
21 有簽成契約等語，資為置辯。並聲明：原告之訴及其假執行
22 之聲請均駁回。

23 (二)、被告陳驛兆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
24 或陳述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)、按所有人對於無權或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法
27 第767條第1項前段定有明文。原告主張系爭房屋為其所有，
28 業據其提出系爭房屋及坐落土地之所有權狀、113年房屋稅
29 繳款書為證（湖司簡調卷第15至19頁），且為被告張瓊之所
30 不爭執，原告此部分主張堪信為真實。被告張瓊之固曾向訴
31 外人鄭雅文簽訂系爭租約租賃系爭房屋，然被告未能舉證證

01 明此租賃契約有何得以拘束原告之依據。況系爭租約業於11
02 2年8月15日屆期，被告並未與訴外人鄭雅文續約，亦未與原
03 告另締新約等情，亦據被告張瓊之自承在卷（本院卷第75、
04 76頁），是被告等未能舉證占有系爭房屋有何法律上權源，
05 乃無權占有系爭房屋，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房
06 屋，自屬有據。

07 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
09 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
10 定有明文。另無權占有他人房屋，所受利益為房屋之占有本
11 身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之
12 房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。被告
13 無權占用系爭房屋，依前說明，於占用期間即受有相當於租
14 金之利益，原告亦因此受有損害。原告依上開規定請求被告
15 返還相當於租金之不當得利，自屬有據。又原告主張系爭租
16 約業於112年8月15日終止，經原告善意通融被告使用系爭房
17 屋至113年5月15日，及其因被告無權占用所受相當於租金之
18 不當得利為每月15,000元，並提出被告向訴外人鄭雅文承租
19 系爭房屋之系爭租約影本為據（湖司簡調卷第21至29頁），
20 被告張瓊之就此均不爭執，是原告依民法第179條規定，請
21 求被告給付自113年5月16日起至113年10月15日追加起訴前
22 相當於租金之不當得利75,000元【計算式：15,000元/月×5
23 月＝75,000】，及自113年10月16日起至被告遷讓返還系爭
24 房屋之日止按月給付原告15,000元，自屬有據。再按給付無
25 確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未
26 為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送
27 達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為
28 者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的
29 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
30 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
31 之五；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條所

01 明文規定。本件原告對被告請求相當於租金之不當得利75,0
02 00元部分，核屬無確定期限之金錢給付債權，原告併請求此
03 部分以追加起訴狀繕本送達日即113年10月24日（參本院卷
04 第80頁送達證書、本院卷第75頁被告張瓊之陳述）之翌日起
05 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

06 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
07 請求被告：(一)將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)給付原告
08 75,000元，及自113年10月25日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息；(三)自113年10月16日起至騰空遷讓返還系爭
10 房屋之日止，按月給付原告15,000元，為有理由，應予准
11 許。

12 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，
13 爰酌定相當之擔保金額，予以准許；本院並依職權定被告以
14 相當金額供擔保後，得免為假執行。

15 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊及防禦方法及證據，經
16 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
17 予論駁之必要，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

20 民事第三庭 法 官 黃瀞儀

21 以上正本係照原本作成。

22 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
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 114 年 3 月 31 日

26 書記官 宋姿萱