# 臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1329號

原　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人　李啓賢

訴訟代理人　陳彥文

被　　告　董筑嘉

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於中華民國115年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號23樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十三年八月十六日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟貳佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬貳仟元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰捌拾陸萬參仟零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項已屆期部分，於原告按月以新臺幣肆仟肆佰元供擔保後，得假執行，但被告如按月以新臺幣壹萬參仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但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3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號23樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）1萬3,200元。㈢被告應給付原告1,518元，及自民國113年7月16日起至第㈡項金額清償日止，按日給付原告13元。㈣被告應自113年7月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,200元。㈤原告願供

擔保，請准宣告假執行（本院卷第12頁）。嗣於本院審理時，減縮前開第㈣項聲明請求為：被告應自113年8月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,200元，另就前開第㈡、㈢項聲明請求部分不再為請求（本院卷第136頁）。經核原告所為，合於首揭規定，爰予准許。

二、被告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、實體部分

一、原告主張：伊於112年6月15日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），將伊所有之系爭房屋出租予被告，約定租賃期間自112年7月16日起至113年7月15日止，每月租金為1萬3,200元，應於每月16日將當期租金匯入伊指定之銀行帳戶，被告並於訂約時給付2個月租金數額之押金即2萬6,400元。被告自113年6月16日起未依約繳納租金，並於系爭租約到期後，未遷讓返還系爭房屋予伊，而無權占用系爭房屋，並享有相當於租金之不當得利，經以被告繳納之押金抵償113年6月16日當期租金及113年7月16日至同年8月15日之相當於租金之不當得利後，爰依系爭租約法律關係及民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋予伊，並依系爭租約法律關係及民法第179條規定，請求被告自113年8月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬3,200元之相當於租金之不當得利予伊等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自113年8月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,200元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、按租賃關係消滅時，甲方應於租期屆滿日或終止契約日，將租賃標的物騰空回復點交當時之原狀，包括人員、戶籍遷址及其他甲方於租賃期間內所添置物品之清除，若裝潢及家具有破損需復原返還予乙方，如有遺留物品，任由乙方處理，

系爭租約第14條第2項約有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前段、第455條分別定有明文。原告主張其為系爭房屋所有權人，且將系爭房屋出租予被告，兩造存在系爭租約之租賃關係，系爭租約租賃期間自112年7月16日起至113年7月15日止，被告於租賃期滿後迄未遷出等情，業據其提出系爭房屋建物登記第二類謄本、系爭租約契約書、存證信函等件為證（本院卷第28至46、50至52、58頁），堪信為實。是被告自系爭租約期滿即113年7月16日起，即屬無權占有系爭房屋，則原告本於系爭房屋所有權人及出租人地位，依前開規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據，應予准許。

四、按本契約租金係按每月租金1萬3,200元整計算；租賃關係消滅後，甲方（按即被告）未依本條約定返還租賃標的物者，並不適用民法第451條視為以不定期限繼續契約之規定。甲方除應自契約期滿日或終止之翌日起至租賃標的物交還乙方（按即原告）接管日止，按日支付相當於期滿或終止當時每日租金金額，及相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予乙方，倘因而造成乙方損害者，乙方並得依法請求賠償，系爭租約第3條、第14條第5項分別約有明文。又按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，民法第179條亦定有明文。再按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院106年度台上字第326號判決意旨參照）。系爭租約於113年7月15日期滿，被告未依約返還系爭房屋，自同年月16日起無權占用系爭房屋，已如前述，被告自應依系爭租約第14條第5項約定按日支付相當於期滿前之租金予原告，又被告於占有期間無償使用系爭房屋，自受有相當於租金之利益，而原告亦因此喪失出租或自行使用之收益，受有相當損害，復系爭租約既約定被告每月應給付租金13,200元，亦堪認乃系爭房屋客觀租賃價值之依據。是

原告依系爭租約第14條第5項約定、民法第179條規定，請求被告自113年8月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,200元，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約法律關係、民法第455條、民法第767條第1項前段，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，並依系爭租約法律關係、民法第179條，請求被告自113年8月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，應按月給付原告1萬3,200元，均為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許；並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，諭知被告供擔保後得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　劉瓊雯

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，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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　林怡萱