

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第116號

原告 張圳明  
被告 麗京國際有限公司

兼  
法定代理人 張如卿

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國112年5月29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○段○○號一樓房屋全部  
遷讓返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾陸萬元，並自民國一一二年三月  
一日起至返還第一項房屋之日止，按月給付新臺幣捌萬元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

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  
基礎事實同一者、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、3款分別定有明文。查  
本件原告原起訴聲明為：被告張如卿應將門牌號碼新北市○  
○區○○路0段00號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還  
原告，及給付新臺幣（下同）16萬元，並自民國111年12月6  
日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8萬元。嗣於本  
院審理中，追加麗京國際有限公司（下稱麗京公司）為被  
告，並減縮訴之聲明為：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原  
告，及連帶給付16萬元，並自112年3月1日起至遷讓返還系  
爭房屋之日止，按月給付8萬元。經核，原告上開變更部  
分，合於上開規定，應予准許。又被告均經合法通知，俱未

於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告麗京公司於110年8月1日向原告承租系爭房屋，租期2年自110年8月1日起至112年7月31日止，每月租金8萬元（下稱系爭租約），並以被告張如卿為連帶保證人，惟被告麗京公司積欠租金達2月，原告已以存證信函向被告麗京公司為終止租約之意思表示，系爭租約已於111年12月5日終止後，被告麗京公司為無權占有，於112年1月、2月受有相當於租金16萬元之利益，乃依租賃、保證契約及所有權之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，及連帶給付16萬元，並自112年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8萬元。

### 三、本院得心證之理由

（一）按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。民法第179條、第272條第1項、第739條分別定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土

01 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如  
02 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為  
03 相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97  
04 年度台上字第294號判決意旨參照）。

05 (二)經查，原告主張之事實，已據其提出與所述相符之房屋租賃  
06 契約書、存證信函、郵件執據等件為證，而被告均經合法通  
07 知既未到場，復無提出書狀作何聲明或陳述，堪信為真。基  
08 此，原告依上開規定，請求被告返還系爭房屋、連帶給付16  
09 萬元及自112年3月1日起按月給付相當於租金之不當得利8萬  
10 元，即屬有據。

11 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告為如主文第一項、第  
12 二項所示之給付，為有理由，應予准許。

13 五、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被  
14 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職  
15 權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用為1,000元（第一審  
16 裁判費），由被告連帶負擔。

17 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日  
18 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須  
21 按他造當事人之人數附繕本）。

22 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日  
23 書記官 蘇彥宇