

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1125號

原告 林筱芳

被告 顏瑄

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○○○弄○○○號十五樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十三年四月一日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟元，及按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國111年4月1日與被告簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號15樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自111年4月1日起至113年3月31日止，每月租金新臺幣（下同）14,000元（水、電、瓦斯及網路等費用均由被告負擔）。原告於113年2月19日即通知被告俟系爭租約期滿不再續租，被告應於113年4月1日前將系爭房屋騰空遷讓返還原告，但於系爭租約屆期後，被告卻未將系爭房屋返還原告，仍繼續居住其中，且被告前開未經同意

01 繼續使用系爭房屋之行為，即獲有相當於租金之利益，原告
02 則受有相當於租金之損害，爰依民法第455條及同法第179條
03 等法律關係提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰
04 空遷讓返還予原告；2. 被告應自113年4月1日起至遷讓系爭
05 房屋之日止，按月賠償14,000元，並且按週年利率百分之5
06 計算利息；3. 原告願供擔保請准宣告假執行。

07 三、被告則以：被告早於107年間就已向原告承租系爭房屋，租
08 期至110年10月31日止，之後即未與原告簽立任何契約，系
09 爭租約並非被告所簽署，被告也依照舊租約給付租金，係原
10 告拒絕受領，原告之請求並無理由等語，資為抗辯，並聲
11 明：請求駁回原告之訴。

12 四、本院得心證之理由：

13 (一) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
14 條前段定有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他
15 人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其
16 後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當
17 得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有
18 利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，
19 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
20 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為
21 社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返
22 還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61
23 年台上字第1695號判決、97年度台上字第294號判決意旨
24 參照）。

25 (二) 經查，原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭租
26 約、存證信函、新北市政府稅捐稽徵處113年房屋稅繳款
27 書及112年地價稅繳款書等件為證。而被告雖以系爭租約
28 非其所簽署等語置辯，然被告就此對原告有提起偽造文書
29 之告訴，經臺灣士林地方檢察署檢察官以113年度偵字第1
30 8857號案件偵查後，認因被告於偵查時坦承系爭租約第6
31 頁之承租人統一編號、戶籍地址及簽章欄等欄位確均為被

01 告簽名書寫，因此對原告為不起訴處分，此有前開不起訴
02 處分書在卷可參，復經本院調閱前開卷宗確認無誤，由此
03 足認被告此部分之抗辯，與客觀事證不符，難認可採，堪
04 信原告之主張為真實。基此，系爭租約業於113年3月31日
05 屆滿，是原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有
06 據。又被告繼續占有系爭房屋，即受有相當於租金之不當
07 得利，原告受有相當於租金之損害，而兩造間就系爭房屋
08 之租金約定為14,000元，則原告請求被告給付自113年4月
09 1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於
10 租金即每月14,000元之金額及法定遲延利息，亦屬有據。

11 (三) 從而，原告依上開法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返
12 還予原告，併請求被告自113年4月1日起至騰空遷讓返還
13 系爭房屋之日止，按月給付相當於租金即每月14,000元，
14 及按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
15 許，爰判決如主文第1、2項所示。

16 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
17 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
18 權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請不另准駁。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項，
20 並依職權確定訴訟費用額為3,310元（第一審裁判費），應
21 由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利
22 率百分之5計算之利息。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

24 士林簡易庭 法 官 葛名翔

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
27 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
28 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

30 書記官 詹禾翊