

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1433號

原告 陳潔瑩

訴訟代理人 王士豪律師

複代理人 石善允律師

被告 吳國華

胡金寶

上一人

訴訟代理人 陳殷朔

共同

訴訟代理人 吳國雲

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年1月2日  
言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號五樓之六房屋  
全部騰空遷讓返還予原告。

被告吳國華應自民國一一三年五月五日起至返還第一項房屋之日  
止，按月給付原告新臺幣玖仟元。

被告胡金寶應自民國一一三年五月五日起至返還第一項房屋之日  
止，按月給付原告新臺幣陸仟元。

前兩項所命給付，如任一被告為給付者，於其給付範圍內，其餘  
被告同免給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元應由被告負擔，及加給自本判決  
確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255  
03 條第1項第3款定有明文。查原告於本院審理中，追加訴之聲  
04 明第三項為：被告胡金寶應自民國113年5月4日起至返還第  
05 一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,000元；  
06 追加訴之聲明第四項為：前兩項所命給付，如任一被告為給  
07 付者，於其給付範圍內，其餘被告同免給付責任。經核，原  
08 告上開追加部分，合於上開規定，應予准許。

09 二、原告主張：原告於112年5月5日就所有之門牌號碼臺北市○  
10 ○區○○○路000號5樓之6房屋（下稱系爭房屋）與被告吳  
11 國華簽訂住宅租賃契約書，約定租賃期間自112年5月5日起  
12 至113年5月4日止，每月租金為6,000元（下稱系爭租約）。  
13 後於113年4月16日，因兩造協議續租未果，原告即寄發存證  
14 信函予被告吳國華，告知系爭租約屆滿後將不再續租，並請  
15 被告吳國華於租約期滿後將系爭房屋遷讓返還，惟被告吳國  
16 華回函表示系爭房屋由其母即被告胡金寶使用占有，拒絕遷  
17 讓返還，並於113年5月2日、6月4日、7月3日逕行給付6,000  
18 元予原告，原告則先後於113年5月、6月、7月通知被告吳國  
19 華拒收上開金錢，並請被告吳國華提供帳戶以利退款，同時  
20 請被告等人搬離系爭房屋，惟迄今系爭房屋仍由被告吳國  
21 華、胡金寶無權占有，受有相當於租金之利益，致原告受有  
22 損害，又原告得依系爭租約之約定，請求相當月租金額計算  
23 之違約金，乃依租賃契約、所有權及不當得利之法律關係，  
24 提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告應將系爭房屋  
25 全部騰空遷讓返還予原告；(二)被告吳國華應自113年5月4日  
26 起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告1萬2,000元；(三)  
27 被告胡金寶應自113年5月4日起至返還第一項房屋之日止，  
28 按月給付原告6,000元；(四)前兩項所命給付，如任一被告為  
29 給付者，於其給付範圍內，其餘被告同免給付責任，且願供  
30 擔保請准宣告假執行。

31 三、被告則以：系爭租約於到期後已變為不定期租賃契約，被告

01 仍有按月給付租金，原告亦未退還租金等語，資為抗辯，並  
02 聲明求為判決駁回原告之訴。

#### 03 四、本院得心證之理由

04 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租  
05 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有  
06 或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第450條第1項、第  
07 455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。再者，原告  
08 與被告吳國華間之住宅租賃契約書第14條第1、3項約定「租  
09 賃現消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費  
10 用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承  
11 租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記」、  
12 「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示  
13 不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅  
14 期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足  
15 一個月者，以日租金折算)至返還為止」。次按無法律上之  
16 原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有  
17 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定  
18 有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律  
19 上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求  
20 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損  
21 害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利  
22 益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人  
23 應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院  
24 61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294號判決意旨  
25 參照）。

26 (二)經查，原告與被告吳國華間就系爭租約為定有期限之租賃契  
27 約，其契約於113年5月4日屆期，此有卷附之住宅租賃契約  
28 書可參(見本院卷第22至36頁)，復觀諸原告所提出之存證信  
29 函(見本院卷第40、44頁)，可知原告已分別於113年4月16  
30 日、113年4月23日向被告吳國華表示系爭租約屆期後不再續  
31 租，並請被告吳國華返還系爭房屋，是原告既已明確表示系

01 爭租約屆期後不再續租，即無民法第451條租賃默示更新規  
02 定之適用。故原告依民法第455條前段規定及住宅租賃契約  
03 書第14條第1項約定，請求被告吳國華騰空返還系爭房屋，  
04 即屬有據。再者，原告為系爭房屋所有權人，有卷附之建物  
05 登記謄本可憑(見本院卷第18頁)，系爭房屋現為被告二人占  
06 有，亦為被告所不爭執，而上開租約既已到期，於到期後被  
07 告二人即屬無權占有，故原告另依民法第767條第1項前段規  
08 定，請求被告二人騰空返還系爭房屋，亦屬有據。

09 (三)至被告雖謂被告吳國華仍有按月給付租金，原告亦未退還租  
10 金等語，然原告既已於租約到期前明示不再續租，且於被告  
11 吳國華匯款租金後，亦於先後於113年5月8日、6月4日、7月  
12 3日以存證信函通知被告不欲續租請被告吳國華提供帳號匯  
13 還款項等內容，有卷附之存證信函可憑(見本院卷第48至50  
14 頁、第115至118頁)，自難認為合於民法第451條租賃默示更  
15 新規定，故被告上開所辯，自無可採。

16 (四)第查，系爭租約於113年5月4日屆期後被告二人繼續無權占  
17 有使用系爭房屋，則原告請求被告自113年5月5日起至返還  
18 系爭房屋之日止，按月給付6,000元相當於租金之不當得  
19 利，即屬有據。又原告依住宅租賃契約書第14條第3項約定  
20 向被告吳國華請求相當月租金額計算之違約金6,000元部  
21 分，本院審酌原告於租約屆期後被告未騰空遷讓返還系爭房  
22 屋，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金  
23 轉投資之收益等，並衡諸社會經濟狀況，認原告請求相當月  
24 租金額計算之違約金尚屬過高，應予酌減為相當月租金額0.  
25 5倍即3,000元為適當。

26 五、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋全  
27 部騰空遷讓返還予原告；(二)被告吳國華應自113年5月5日起  
28 至返還第一項房屋之日止，按月給付原告9,000元；(三)被告  
29 胡金寶應自113年5月5日起至返還第一項房屋之日止，按月  
30 給付原告6,000元；(四)前兩項所命給付，如任一被告為給付  
31 者，於其給付範圍內，其餘被告同免給付責任，為有理由，

01 應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，此部分  
02 假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判  
04 決結果不生影響，爰不一一論述。

05 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用  
06 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款  
07 之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依  
08 職權確定訴訟費用為1,220元（第一審裁判費）應由被告負  
09 擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計  
10 算之利息。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日  
12 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

13 以上為正本係照原本作成。

14 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  
15 按他造當事人之人數附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日  
17 書記官 徐子偉