

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第31號

原告 陳銀英
被告 何品胤

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年2月6日
言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號一樓之房屋遷讓
返還予原告。

被告應自民國一百一十三年八月二十日起至遷讓返還上開房屋之
日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔，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112年6月19日與被告簽訂住宅租
賃契約書，約定由原告將門牌號碼臺北市○○區○○路000
號1樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自112年6
月19日起至113年6月20日止，每月租金為新臺幣（下同）2
5,000元，水、電、瓦斯及管理等費用均由被告負擔。於上
揭租約屆期後，被告卻拒不搬遷，更未經同意繼續使用系爭
房屋，被告即獲有相當於租金之利益，原告則受有相當於租
金之損害，故經扣除押租租金後，原告得請求自113年8月20日
起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元之不
當得利，爰依民法第455條前段、同法第767條、同法第179
條等規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將系爭房屋全部

01 遷讓返還原告；2. 被告應自113年8月20日起至遷讓返還系爭
02 房屋之日止，按月給付原告25,000元；3. 願供擔保請准宣告
03 假執行。

04 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

05 四、本院得心證之理由：

06 （一）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
07 條第1項前段定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪
08 其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段亦有
09 明文。查原告主張之事實，業據提出與其所述相符之住宅
10 租賃契約書、存證信函及回執、臺北市稅捐稽徵處113年
11 全期房屋稅繳納證明書、112年地價稅繳納證明書、土地
12 登記謄本、建物登記謄本、現場照片、租金匯款交易明細
13 等件為證；而被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯
14 論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴
15 訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應
16 認被告就原告主張之事實視同自認，是本院綜合上開各項
17 證據調查結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為真實，則
18 原告請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

19 （二）再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
20 其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；
21 又不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
22 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有
23 明文。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律
24 上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請
25 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所
26 受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租
27 金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
28 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利
29 益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294
30 號判決意旨參照）。查兩造之租約業於113年6月20日屆期
31 而告終止，此有住宅租賃契約書在卷可參，則被告於租約

01 終止後，無其他法律上原因，仍繼續使用系爭房屋，對被
02 告而言自無正當使用權源，為屬無法律上之原因而受有利
03 益，並致原告受有無法使用之損害，原告自得請求被告返
04 還因使用系爭房屋所受相當於租金之利益；然該使用利益
05 依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當
06 於租金之利益為社會通常之觀念，且依住宅租賃契約書已
07 就相當於租金利益之數額為約定，是原告請求被告自113
08 年8月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
09 相當於租金之不當得利25,000元，亦屬有據。

10 (三)從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1項、第2
11 項所示，為有理由，應予准許。

12 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
13 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
14 權宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴
16 訟費用額為1,110元（第一審裁判費），應由被告負擔，及
17 自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
18 之利息。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
20 士林簡易庭 法 官 葛名翔

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
26 書記官 詹禾翊