臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

115年度新簡字第434號

原　　告　楊敏圓

訴訟代理人　王燕玲律師

000000000000000000

被　　告　張家源

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺南市○市區○○街○○○號六樓之二之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬伍仟元。

被告應自民國一百一十五年四月二十日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但本判決第一項於被告以新臺幣貳拾玖萬陸仟玖佰元、第二項於被告以新臺幣玖萬伍仟元、第三項於被告每月以新臺幣壹萬伍仟元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、本件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。

二、原告主張：兩造前於民國113年10月18日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租其所有門牌號碼臺南市○市區○○街00號6樓之2之房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期自113年10月20日起至114年10月19日止，依系爭租約第4條約定，每月租金為新臺幣（下同）15,000元，於每月15日前繳納。詎被告系爭租約存續期間經常拖欠租金，經原告屢次催告，惟未獲置理。嗣系爭租約原定租期已於114年10月19日屆滿，被告即無再使用系爭房屋之權源，原告為系爭房屋之所有人，自得依民法第767條第1項規定，請求

被告將系爭房屋返還原告。且被告無再使用系爭房屋之權源，即屬無權占有，其無法律上原因受有相當於租金之利益，使原告受有相當於租金之損害，原告自得請求被告返還以系爭租約約定每月租金15,000元計算之利益。為此，依民法第767條第1項規定、系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，給付計至114年10月19日止扣除押租金後之欠租合計5,000元【計算式：35,000元－30,000元＝5,000元】，及自114年10月20日起至115年4月19日止計算相當租金之不當得利合計90,000元【計算式：每月15,000元×6月＝90,000元】等語。並聲明：㈠如主文第1至3項所示；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按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767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決參照）。次按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第421條第1項、第439條前段、第450條第1項分別定有明文。再按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租賃物；租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有權人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還

租賃物（最高法院69年台上字第4001號、75年台上字第801號判例意旨參照）。第按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

㈡經查，原告主張兩造簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自113年10月20日起至114年10月19日止，租金為每月15,000元，惟被告未依約按期繳納租金，至114年10月間止扣除押租金尚欠原告租金合計5,000元等情，業據原告提出系爭租約影本1份、存證信函影本2份、通訊軟體LINE對話紀錄截圖1紙、臺南市政府財政稅務局114年全期房屋稅繳納證明書影本1紙、建物登記第一類謄本1紙為證（見調字卷第17頁至第31頁、第53頁），並有臺南市政府財政稅務局新化分局115年5月7日南市財新字第1153013142號函檢附之房屋稅籍證明書1紙在卷可稽（見調字卷第49頁）。且被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3項，再準用同條第1項之規定，視同自認。系爭租約為定有期限之租賃關係，已於114年10月19日屆期，依前開說明，除有以不定期限繼續契約之情形外，兩造間之租賃關係當然消滅，且應由被告就系爭租約是否已轉為不定期租賃，或有何其他使用系爭房屋之正當權源負有舉證責任。然被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，既未到庭陳明有何使用系爭房屋之合法權源，亦未提出任何證據供本院調查，應認其舉證尚有未盡，原告主張被告無權占用，自屬可採。且在租約期限屆滿前，原告尚得依系爭租約第4條約定，請求被告給付每月租金，至被告交付之押金30,000元，依前開說明，無須當事人另為意思表示，在租賃關係消滅後自其欠租當然抵充。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請

求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及依租賃契約關係請求被告給付計至114年10月19日止扣除押租金後之欠租合計5,000元【計算式：35,000元－30,000元＝5,000元】，均屬有據。

㈢再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，民法第179條前段亦有明定。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第951號裁定意旨參照）。系爭租約於114年10月19日屆期消滅，有如前述，被告於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權源，其繼續占有系爭房屋，未返還予出租人即原告，即屬無權占有。被告無權占有原告所有之系爭房屋，可認被告無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，且所受利益係相當於租金之利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還原告系爭租約屆期翌日即自114年10月20日後無權占有系爭房屋所受利益。查系爭租約約定每月租金為15,000元，業如前述，應可據以計算被告繼續無權占用所得之利益及原告所受之損害，準此，原告請求被告自114年10月20日起至115年4月19日止相當租金之不當得利90,000元【計算式：每月15,000元×6月＝90,000元】，及自115年4月20日起至將系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付原告15,000元，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約第4條即租賃契約關係、民法第179條前段等規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付原告計至114年10月19日止之欠租及自114年10月20日起至115年4月19日止之不當得利合計95,000元【計算式：5,000元＋90,000元＝95,000元】，另自115年4月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

七、原告固陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟係就民事訴訟法

第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定職權宣告假執行，併依職權酌定被告為原告預供一定之擔保金後，各得免為假執行如主文第5項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

新市簡易庭　　法　官　徐安傑

以上正本證明與原本無異。

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

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　吳佩芬