

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第550號

原告 吳玉雲  
訴訟代理人 孫逸慈律師  
羅國斌律師

被告 吳秋美

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○區○○段00000○號建物（即門牌號碼臺中市○區○○○路000號一、二樓房屋）騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣15,000元，及自民國113年9月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國113年7月25日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣213萬2,667元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣639萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣15,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項已屆期部分，得假執行；但被告如按月以新臺幣15,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國112年7月26日將坐落臺中市○區○○段00000號建物（即門牌號碼臺中市○區○○○路000號

01 一、二樓房屋，下稱系爭房屋) 出租予被告，約定租賃期限  
02 為一年，自112年7月25日起至113年7月24日止，每月租金新  
03 臺幣(下同) 15,000元。然被告自113年1月25日起迄同年4  
04 月24日止共3個月均未依約繳付租金，合計積欠租金45,000  
05 元。原告曾以LINE訊息、存證信函催討，被告迄今仍未給付  
06 上開欠租。租期屆滿前，原告即曾多次向被告表示「到期不  
07 續租」之意思，租期屆滿後，被告仍為系爭房屋之使用收  
08 益，原告明確表示「反對」之意思。兩造租賃關係於113年7  
09 月24日消滅，依民法第455條規定請求被告返還系爭房屋予  
10 原告。另依民法第439條前段及系爭租約第3條規定請求被告  
11 給付欠租45,000元。本件租賃關係消滅前，被告依系爭租約  
12 應按月給付原告租金15,000元，租賃關係消滅後，被告屬無  
13 權占用系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利，從而，原告  
14 依不當得利法律關係，請求被告自租賃關係消滅後即113年7  
15 月25日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告  
16 15,000元。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原  
17 告。被告應給付原告新臺幣45,000元，及自起訴狀繕本送達  
18 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告應自113年7  
19 月25日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺  
20 幣15,000元。願供擔保請准宣告假執行。

21 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或  
22 陳述。

23 四、本院之判斷：

24 (一)原告主張上揭事實，業據原告提出房屋租賃契約書、系爭房  
25 屋所有權狀、LINE訊息對話截圖、存證信函及其回執等件為  
26 證(卷第21至51頁)，核與原告之主張相符，又被告已於相  
27 當期間受合法通知，然其於言詞辯論期日未到場，亦未提出  
28 任何書狀作何聲明或陳述，故原告上開主張，足堪採信。

29 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
30 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
31 第455條前段分別定有明文。兩造租約業於113年7月24日終

01 止，被告自應返還系爭房屋予原告，故原告依民法第455條  
02 之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，洵屬有  
03 據。次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前  
04 段定有明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付  
05 及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或  
06 其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效  
07 力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，  
08 本件兩造於系爭租約第3條約定，被告於簽約同時給付3萬元  
09 保證金予原告（卷第26頁），是以上開租賃保證金扣抵後，  
10 原告請求被告給付積欠之餘額為15,000元，自屬有據，應予  
11 准許，逾此範圍則屬無據。又按無法律上之原因而受利益，  
12 致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明  
13 文。是依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之  
14 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還  
15 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若  
16 干為準，而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利  
17 益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決  
18 意旨參照）。查原告為系爭房屋之所有權人，系爭租約已於  
19 113年7月24日終止，被告占有系爭房屋之原因，其後已不存  
20 在，卻仍繼續占用系爭房屋，因而受有相當於租金之不當得  
21 利，致原告受有損害。原告依民法第179條規定，請求被告  
22 自113年7月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原  
23 告15,000元，亦屬有據。

24 (三)綜上，原告依系爭租約、租賃物返還請求權及不當得利等法  
25 律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付原告15,0  
26 00元及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月7日(卷第69頁)起  
27 至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，並應自113年7  
28 月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付15,000元，為有  
29 理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
30 回。

31 (四)本判決第一項原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不

01 合，茲酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392  
02 條第2項規定，職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。本  
03 判決第二、三項原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核該  
04 項原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟  
05 法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原告此部  
06 分之聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為准駁  
07 之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預  
08 供擔保而免為假執行。至其敗訴部分，其假執行之聲請已失  
09 所依附，應予駁回。

10 五、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
12 民事第二庭 法 官 顏銀秋

13 上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
17 書記官 許馨云