

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2096號

原告 葉建麟

呂慶釗

被告 龔耀文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號房屋騰空遷讓交予原告。

被告應給付原告新臺幣90,000元，及自民國113年11月11日起至遷讓交還第1項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣45,000元。

本判決於原告以新臺幣300,000元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣900,000元預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造訂立住宅租賃契約（下稱系爭租賃契約），由被告向伊承租如主文第1項所示房屋（下稱系爭房屋）；租金第1年為每月新臺幣（下同）35,000元，第2年起每月45,000元，被告應於每月11日前給付，租期為民國112年9月1日至114年9月10日。詎被告自113年10月11日止，扣除押租金70,000元後，已欠租逾2個月，共計90,000元，伊已於113年10月23日以存證信函通知被告終止租約，並要求被告於同年11月25日前搬遷，惟迄今仍未將系爭房屋遷讓交還伊；被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致伊受有每月租金45,000之損害，為此依所有物返還請求權及不當得利

01 法律關係為請求。並聲明：(一)被告將系爭房屋遷讓交還原
02 告；(二)被告應給付原告90,000元，及自113年11月11日起至
03 遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告45,000元；(三)願供
04 擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：伊已經在找房子，但現罹病在身，希望原告可以
06 減輕伊之負擔等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；
07 (二)如受不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

08 三、得心證之理由

09 (一)所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
11 段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
12 舉證之責任，民事訴訟法第277條所規定；以無權占有為原
13 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
14 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
15 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
16 正當權源之事實證明之。經查，原告主張之前揭事實，被告
17 到場未予爭執，自應認為真實。被告迄未提出占有系爭房屋
18 之正當權源，從而，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬
19 有據。

20 (二)租金每月45,000元，於每月11日以前繳付，此觀系爭租賃契
21 約第3條約定甚明。查原告主張被告積欠租金160,000元，扣
22 除押租金後尚積欠2個月租金，是原告請求被告給付積欠之
23 租金90,000元為有理由。

24 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
26 179條定有明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害
27 者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占
28 有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之
29 觀念。查系爭租賃契約業經原告終止，已如前述，則被告於
30 系爭租賃契約終止後，即無占有使用系爭房屋之正當權源，
31 應屬無權占有系爭房屋，依前揭說明，被告自受有相當於租

01 金之利益，並致原告受有損害。故原告主張依民法第179條
02 規定，請求被告自113年11月11日起至遷讓交付系爭房屋之
03 日止，按月給付相當於租金之利益，即屬正當。次查系爭房
04 屋被告原承租使用，原告主張按原租金即每月45,000元計算
05 被告占有系爭房屋所能獲得相當於租金之利益，尚稱允洽。
06 從而，原告主張依民法第179條前段規定，請求被告自113年
07 11月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當
08 於租金之利益45,000元，亦屬有據。

09 四、綜上，原告依所有物返還請求權、系爭租賃契約及不當得利
10 之法律關係，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准
11 許。並依民事訴訟法第78條規定，命敗訴之被告負擔訴訟費
12 用。又兩造分別陳明願供擔保假執行及免予假執行，經核與
13 法相合，爰酌定相當擔保金額准許之。

14 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
16 民事第三庭 法官 施介元

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
20 審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
22 書記官 曾怡嘉