臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第601號

原　　告　徐健倫

000000000000000000

訴訟代理人　徐士弦

被　　告　羅少青

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於中華民國113年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路000號五樓之二房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣176,000元，及自民國115年5月24日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣22,000元。

三、訴訟費用新臺幣7,220元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、本判決第一項於原告以新臺幣157,100元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣471,300元，為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項前段於原告以新臺幣58,667元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣176,000元，為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項後段於原告按月以新臺幣7,333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣22,000元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判

決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。查原告原起訴聲明第1、2項為：㈠被告應將門牌號碼台南市○○區○○路000號五樓之二房屋（下稱系爭房屋）騰空，恢復租屋契約規定之原狀，並遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新台幣（下同）66,000元，並自民國114年12月24日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告22,000元，並支付終止契約後仍持續佔用房屋期間之水費、電費、瓦斯費及管理費。嗣於書狀送達後，於115年6月11日言詞辯論期日，就前開聲明變更為：㈠被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路000號五樓之二房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告176,000元，及自115年5月24日起至騰空遷讓返還如主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告22,000元（見本院卷第43頁）。經核原訴與變更之訴之原因事實，均係基於兩造間同一系爭房屋租賃契約所生之爭議，在社會生活上可認為有共通性或關連性，原訴之證據資料於變更之訴得加以援用，且無害於被告程序權之保障，自應認原訴及變更之訴請求之基礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）原告於114年5月24日與被告簽訂房屋租賃契約，約定由原告將原告所有之系爭房屋出租予被告，租期1年，自114年5月24日起至115年5月23日止，每月租金22,000元，水電瓦斯及管理等費用，均由被告自行負擔（下稱系爭租約）。

（二）惟被告僅交付114年5月24日至114年9月23日止之月租金及押租金44,000元，其餘各期房租均未支付。現租期已屆滿，惟被告於租約終止後，仍持續佔用系爭房屋拒不返

還，侵害原告之所有權。為此依民法第767條1項規定，請求被告遷讓返還房屋如聲明第1項。又被告拖欠房租等費用，應負清償責任，查被告積欠自114年9月24日起至114年5月23日止8個房租176,000元未付；此外，被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金22,000元之利益，致原告每月受有損害，依不當得利之法律關係，亦應返還此部分之利益，爰聲明第2項所示。

（三）聲明：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告應給付原告176,000元，及自115年5月24日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告22,000元。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

4.訴訟費用由被告負擔。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）查原告前揭主張之事實，業據提出系爭租約、存證信函、欠租計算表、催繳通聯LINE訊息紀錄、系爭房屋建物登記第一類謄本為證（見本院115年度新司簡調字第22號卷第21-101頁、第125頁），核屬相符，堪信原告之主張為真實。

（二）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。以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被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正當權源之事實證明之，亦即占有人應就其占有之正當權源負舉證責任。又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。再按「承租人月租金為幣22,000元，每期應繳納壹個月租金，並於每月24日前支付，不得藉任何理由拖

欠或拒絕」系爭租約第3條第1項前段亦有約定。經查：

1.系爭租約已於115年5月23日因租期屆滿而終止，被告即應返還系爭房屋予原告，被告持續占有系爭房屋即屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

2.被告自114年9月24日起未給付租金，到系爭租約租期屆至之日，共計積欠8月租金176,000元未付（計算式：22,000×8＝176,000），則原告依系爭租約第3條第1項約定，請求被告給付上開租金176,000元，為有理由，應予准許。

3.系爭租約既已於115年5月23日終止，被告迄今仍占有使用收益即無合法占有權源，為無權占有，原告得請求相當於租金之不當得利損害賠償，亦可確定。本院審酌系爭房屋之租金原為22,000元，則被告使用系爭房屋之經濟價值及所受利益，即應以每月22,000元作為相當於租金之不當得利損害金額。故原告依民法第179條，請求被告自115年5月24日起至被告返還系爭房屋之日止，按月給付22,000元，亦屬有據。

四、綜合上述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還系爭房屋、依系爭租約第3條第1項約定請求被告給付176,000元，併依民法第179條規定，請求被告自115年5月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付22,000元，均為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許；併按民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。另依民事訴訟法第91條第3項規定，以裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。本件訴訟費用即第一審裁判費7,220元應

由被告負擔，爰判決如主文第3項，並依前開規定諭知加給利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

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　　7　　月　　24　　日

書 記 官　高培馨