

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第338號

原告 臺北市住宅及都市更新中心

法定代理人 李四川

訴訟代理人 劉啟貞

被告 吳佩珈

游智宇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告吳佩珈應將門牌號碼臺北市○○區○○路000號14樓之1房屋騰空返還予原告。

二、被告吳佩珈應自民國112年6月1日起至騰空返還第1項之房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣10,400元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告吳佩珈負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告訴之聲明第2項原記載：被告吳佩珈、游智宇應自訴外人游趙蘭金死亡之日翌日起至騰空返還第一項之房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣(下同)10,400元。嗣於民國113年2月22日本院審理時以言詞更正本件訴之聲明第2項為：被告吳佩珈、游智宇應自112年6月1日起至騰空返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告10,400元，核係更正事實上陳述，與前開規定並無不合，應予准許。

二、被告游智宇經合法通知，未於言詞辯論期日到場，僅以上班

01 為由具狀請假，顯非正當理由，又未能釋明具有民事訴訟法
02 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：其為臺北市政府所有之門牌號碼臺北市○○區○
06 ○路000號14樓之1房屋（下稱系爭房屋）之管理單位。訴外
07 人游趙蘭金前承租系爭房屋，原告與游趙蘭金間之租賃契約
08 因游趙蘭金於112年5月31日死亡而終止，被告游智宇為游趙
09 蘭金之子，被告吳佩珈為游智宇之女友，其等迄今仍無權占
10 有系爭房屋，且被告僅繳費至112年5月，自112年6月1日起
11 即未給付費用而受有相當於租金之利益，致原告受有相當於
12 租金之損害。為此，爰依民法第767條、第184條第1項前
13 段、第179條前段之規定，請求被告騰空返還系爭房屋，及
14 給付相當於租金之利益每月10,400元等語。並聲明：(一)、被
15 告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應自112年6月1日
16 起至騰空返還第1項房屋予原告之日止，按月給付原告10,40
17 0元。

18 二、被告吳佩珈則以：系爭房屋租約是111年7月31日到期，那時
19 游趙蘭金生病，有低收入證明，我們每月只需繳納6,110
20 元，到期後沒有租約，我要申請補助不行，我要繳13,520
21 元，等於1個月要多繳7,410元，我從111年8月1日開始繳到1
22 12年7月，每個月我都繳13,520元，我只繳到112年6月，之
23 後我有困難，就沒有繳了；我多繳了13個半月，可以補貼到
24 我113年7月的租金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、被告游智宇未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
26 明或陳述。

27 四、得心證之理由

28 (一)、原告主張其為臺北市政府所有之系爭房屋之管理單位，原告
29 與游趙蘭金間簽有租賃契約，約定每月租金為10,400元，租
30 賃期間至111年7月31日止；游智宇為游趙蘭金之子；吳佩珈
31 迄今仍占有系爭房屋等情，業據原告提出臺北市社會住宅租

01 賃契約書、112年度健康社會住宅訪視紀錄單等在卷可稽
02 （見本院卷第21至36頁、第45頁），且為吳佩珈所不爭執，
03 堪認此部分之事實為真實。

04 (二)、原告請求吳佩珈騰空返還系爭房屋部分：

05 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 民法第767條第1項前段定有明文。查，本件吳佩珈迄未能提
07 出其合法占有使用系爭房屋之權源，自屬無權占有，則原告
08 依民法第767條第1項之規定，請求吳佩珈應將系爭房屋騰空
09 返還予原告，核屬有據，應予准許。

10 (三)、原告請求吳佩珈按月給付相當於租金之不當得利10,400元部
11 分：

12 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。經查，吳佩珈於游趙蘭金1
14 12年5月31日死亡後迄今仍持續占有系爭房屋，則吳佩珈因
15 占有使用系爭房屋本身而受利益，且該項占有本身之利益應
16 歸屬於原告，故吳佩珈因無權占有而取得應歸屬原告權益內
17 容之利益，卻不具保有利益之正當性，即構成無法律上之原
18 因，而成立不當得利，應依上開規定返還原告；惟依其性質
19 不能原物返還，即應依民法第181條但書規定，償還其價
20 額，即相當於租金之不當得利（參照王澤鑑，不當得利，第
21 61、156頁，104年1月增訂新版）。是該相當於租金之不當
22 得利，自可參酌原告與游趙蘭金簽訂之租賃契約所約定之租
23 金數額即每月10,400元定之，而不受法定租金額之限制。從
24 而，原告請求吳佩珈自趙游蘭金死亡日翌日起即112年6月1
25 日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於原租金1
26 0,400元之不當得利等語，自屬有據。至吳佩珈辯稱：我自1
27 11年8月1日至112年7月止，每月繳納13,520元，每個月都有
28 多繳錢，可以補貼到113年7月云云。然依原告與游趙蘭金間
29 之租賃契約第23條約定，如游趙蘭金未於租賃契約屆滿時，
30 騰空返還系爭房屋，則原告得請求游趙蘭金自租期屆滿翌日
31 起按月依第5條約定之10,400元租金之1.3倍給付占用期間之

01 使用費即13,520元（見本院卷第31頁），則原告於與游趙蘭
02 金間之租賃契約屆滿翌日即111年8月1日起至趙游蘭金112年
03 5月31日死亡止，依租賃契約請求游趙蘭金給付每月13,520
04 元之使用費，即屬有據，吳佩珈辯稱其每月有溢繳云云，並
05 非可採。另吳佩珈雖辯稱其繳納使用費至112年7月，然未舉
06 證以實其說，其此部分所辯，同無足採。

07 (四)、又戶籍法為戶籍登記之行政管理規定，戶籍地址乃係依戶籍
08 法所為登記之事項，戶籍地為行政法上之準據，為決定選
09 舉、教育、兵役等公法上權利義務之準據，不得以戶籍登記
10 之處所，一律解為當然之住所（最高法院93年度台抗字第39
11 3號裁定意旨參照）。是難以戶籍登記之處所，解為當然之
12 居住地，仍應視實際居住情形及意思而定。查，原告以游智
13 宇設籍於系爭房屋、物管人員偶爾會看到游智宇出現為由，
14 主張游智宇占有使用系爭房屋云云，惟揆前說明，自無從以
15 游智宇戶籍設於系爭房屋，遽謂游智宇占有使用系爭房屋，
16 且依原告所述，吳佩珈為游智宇之女友，則游智宇偶爾出現
17 在吳佩珈占有使用之系爭房屋，尚符常情，尚無從以之推論
18 游智宇占有使用系爭房屋。原告就游智宇有占有使用系爭房
19 屋之有利於己之事實，既未舉證以實其說，其此部分之主
20 張，即無足採，從而，原告以游智宇無權占有系爭房屋為
21 由，請求游智宇騰空返還系爭房屋暨給付相當於租金之不當
22 得利，即失所憑，為無理由，應予駁回。

23 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項前段之規定，請求吳
24 佩珈騰空返還系爭房屋，並依民法第179條前段之規定請求
25 吳佩珈給付如主文第2項所示之相當於租金之不當得利，為
26 有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予
27 駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 予逐一論列，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
02 民事第四庭 法 官 蕭涵勻
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
07 書記官 林立原