

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5215號

原告 任建成
訴訟代理人 蘇靖軒律師
被告 劉冠君

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號9之1樓房屋及新北市○○區○○路0巷0號地下3樓編號12號平面停車位騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣1,299元，並應自民國113年4月1日起至騰空遷讓返還主文一.所示房屋及停車位之日止，按月給付原告新臺幣20,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣1,840,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣5,519,838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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號9之1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣1,299元，並應自民國112年11月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）20,000元。嗣變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋及新北市○○區○○路

01 0巷0號地下3樓編號12號平面停車位（下稱系爭車位）騰空
02 遷讓返還原告。(二)被告應給付原告1,299元，並應自113年4
03 月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋及停車位之日止，按月給
04 付原告20,000元（見卷第43頁），另追加系爭租約第3條為
05 請求權基礎（見卷第44頁）。經核屬擴張（請求返還停車位
06 部分）、減縮（請求相當於租金之不當得利部分）應受判決
07 聲明，並追加請求權基礎，依前揭規定，應予准許。

08 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
09 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：伊與被告簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租
12 約），約定由伊將系爭房屋及系爭車位出租予被告，租期自
13 民國110年12月1日起至111年11月30日止，月租新臺幣（下
14 同）2萬元，押租金2萬元，約定於每月5日前給付該月租
15 金，詎被告積欠多期租金，伊以LINE多次通知屆期不再續
16 租，嗣租期屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，縱認伊曾寬
17 限被告延後搬家，並收取部分相當於租金之不當得利，然租
18 期仍於111年11月30日屆滿，伊寄送存證信函要求搬離無
19 果，爰依民法第455條、民法第767條第1項前段請求被告返
20 還租賃物，另依民法第179條請求被告給付1,299元，及自11
21 3年4月1日起至返還房屋及車位之日止，按月給付20,000元
22 等語。並聲明：如主文第1至2項所示；願供擔保請准宣告假
23 執行。

24 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
25 述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅；承租人
28 於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第
29 455條前段定有明文。經查，原告主張之上開事實，業據其
30 提出與所述相符之112年房屋稅繳款書、土地及建物所有權
31 狀影本、房屋租賃契約書、住宅租賃契約書、兩造間LINE對

01 話紀錄、存證信函及回執等件為證，核屬相符。被告對於原
02 告所主張之事實並未提出書狀爭執，本院審酌前開證據，堪
03 認原告前揭主張為真實。原告於租期屆滿前之111年10月20
04 日即以LINE通知被告屆期後不再續約等語（見店簡卷第71
05 頁），出租人既已表示反對續租之意思，即發生阻止系爭租
06 約期滿續約或更新期限之效力，兩造間系爭租約於111年11
07 月30日租期屆滿後即已消滅，應堪認定。然被告迄今仍占用
08 系爭房屋及車位，並無占有使用之正當權源，為無權占有，
09 則原告依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告
10 騰空遷讓並返還系爭房屋及車位，洵屬有據。

11 (二)次按無法律上之原因，而受利益，致他人受損害者，應返還
12 其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之物為使
13 用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因
14 其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償
15 還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨參
16 照）。查被告迄今仍未遷讓返還租賃物，其繼續占有系爭房
17 屋及車位即無法律上之原因，並受有相當租金之不當得利，
18 又被告先前承租系爭房屋之月租為2萬元，系爭租約已於111
19 年11月30日屆期消滅，被告於租約消滅後無權占用系爭房屋
20 及車位，可獲得相當於租金之利益，是原告依民法第179條
21 規定請求被告給付1,299元（112年3、4、5月相當於租金之
22 不當得利差額，見卷第83頁），及自113年4月1日起至返還
23 房屋及車位之日止，按月給付20,000元，核屬有據。又原告
24 依民法第179條規定請求如主文第2項所示相當於租金之不當
25 得利，為有理由，已如前述，其另依系爭租約第3條請求1,2
26 99元部分，則毋庸審酌，併予說明。

27 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段請求被
28 告將系爭房屋及車位騰空遷讓返還原告，另依民法第179條
29 規定請求被告給付1,299元，及自113年4月1日起至返還系爭
30 房屋及車位之日止，按月給付20,000元，為有理由，應予准
31 許。

01 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
02 之擔保金額准許之，另依民事訴訟法第392條第2項規定，依
03 職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
06 民事第八庭 法官 張瓊華

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
11 書記官 邱美榕