

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6150號

原告 楊雅婷

被告 杜正保

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經臺灣士林地方法院以113年度訴字第1597號裁定移送前來，本院於民國113年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市中山區一江街四十三號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟捌佰元，及自民國一百一十三年七月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年十一月五日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟捌佰元。

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陸拾柒萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零貳萬伍仟玖佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣壹萬伍仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，原告起訴時聲明原為：「被告應將坐落臺

01 北市○○區○○街00號2樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓  
02 返還原告，並給付租金新臺幣（下同）31,600元，及自民國  
03 112年11月4日起至遷讓之日止相當於租金之不當得利85,320  
04 元」（見臺灣士林地方法院113年度士司簡調字第526號卷，  
05 下稱士司簡調卷，第11頁）。嗣於113年5月17日具狀變更聲  
06 明為：「(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應  
07 給付原告31,600元及自民事追加減縮聲明暨準備狀繕本送達  
08 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自112  
09 年11月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付15,800  
10 元。」（士司簡調卷第59頁）；復於113年11月29日本院言  
11 詞辯論期日變更聲明第三項為：「被告應自112年11月4日起  
12 至返還系爭房屋之日止，按月給付15,800元。」（見本院卷  
13 第32頁），經核原告上開訴之變更乃係基於其主張租期屆  
14 滿，被告仍無權占用系爭房屋之同一基礎事實，核與上開規  
15 定相符，應予准許。

16 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
17 第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而  
18 為判決。

19 貳、實體部分：

20 一、原告起訴主張略以：被告於112年8月5日與原告簽訂房屋租  
21 賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租臺北市○○區○○  
22 街00號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年8月5日  
23 起至112年11月4日止，每月租金15,800元。詎租期屆至，被  
24 告拒絕遷讓。為此，爰依系爭租約、民法第455條、第767條  
25 規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；並依系爭租約請求被告  
26 給付積欠之二個月租金，另依民法第179條規定，請求被告  
27 按月給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告應將  
28 系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告31,600元及  
29 自民事追加減縮聲明暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，  
30 按年息5%計算之利息。(三)被告應自112年11月4日起至返還系  
31 爭房屋之日止，按月給付15,800元。(四)願供擔保請准宣告假

01 執行。

02 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  
03 述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)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。第按承租人於租賃關係終  
07 止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。經查，  
08 原告主張之上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、113年  
09 房屋稅繳款書、兩造間LINE對話紀錄等件為證（士司簡調卷  
10 第65頁至第89頁），核屬相符。被告對於原告所主張之事實  
11 並未提出書狀爭執，本院審酌前開證據，堪認原告前揭主張  
12 為真實。是兩造約定租期為112年8月5日起至112年11月4日  
13 止，系爭租約於112年11月4日租期屆滿後即已消滅，被告迄  
14 今仍占用系爭房屋，即屬無權占有，原告依上開規定請求被  
15 告騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據。

16 (二)次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收  
17 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租  
18 金，民法第421條第1項、第439條前段分別定有明文。另按  
19 押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關  
20 係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付  
21 之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第  
22 1631號判決意旨參照）。查系爭租約約定租金每月15,800元  
23 元，被告應於每月1日前支付租金，然被告於租賃期間內積  
24 欠租金二個月，共計31,600元。而被告於締約時已繳納保證  
25 金15,800元，此經系爭租約第4條記載明確，則扣除押租金1  
26 5,800元後，尚有欠租15,800元。是原告依系爭租約，得請  
27 求被告給付租期屆至前已發生之租金為15,800元。

28 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
29 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又無  
30 權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相  
31 當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房

01 屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年  
02 台上字第1695號裁判意旨參照）。查，系爭租約租期於112  
03 年11月4日屆至，被告未返還系爭房屋而仍繼續占有使用，  
04 自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房  
05 屋之損害；並審諸兩造間前就系爭房屋訂定租約所約定之租  
06 金為每月15,800元，本院認以此數額為被告使用系爭房屋所  
07 受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應  
08 屬允當。從而，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告  
09 自112年11月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1  
10 5,800元，逾此範圍之請求，則屬無據。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規  
12 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並依系爭租約  
13 約定、民法第179條規定請求被告給付15,800元，及自民事  
14 追加減縮聲明暨準備狀繕本送達翌日即113年7月3日（見臺  
15 灣士林地方法院113年度訴字第1597號卷第19頁、第20頁）  
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年11月5日起  
17 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,800元，均有  
18 理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

19 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，其勝訴部分，經核合  
20 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟  
21 法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假  
22 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁  
23 回。

24 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用  
25 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
26 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
27 併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

30 民事第八庭 法 官 宣玉華

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

04 書記官 林怡秀