

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第931號

01
02
03 原 告 陳玉樹
04 訴訟代理人 陳世達
05 李家蓮律師
06 被 告 蔡長宏
07

08 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月17日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號一樓房屋騰空遷
12 讓返還原告。

13 被告應自民國一一三年二月六日起至返還第一項所示房屋之日
14 止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

15 訴訟費用由被告負擔。

16 事實及理由

17 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
18 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
19 款定有明文。查原告起訴聲明：(一)被告應將門牌臺北市○○
20 區○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原
21 告；(二)被告應自民國112年11月1日起至交還房屋之日止，按
22 月給付原告新臺幣（下同）6萬元，暨自113年2月28日起至
23 清償日止依年息5%計算之利息（北補卷第7頁）；嗣於113
24 年12月26日變更聲明(二)為被告應自收受民事聲請調解狀翌日
25 起至交還房屋之日止，按月給付原告6萬元（本院卷第55
26 頁），此係請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予
27 准許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民
28 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造
29 辯論而為判決。

30 二、原告主張：兩造於112年8月29日簽訂房屋租賃契約書（下稱
31 系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間

01 自112年9月1日起至113年2月28日止，每月租金為6萬元。詎
02 被告未繳付租金經原告催告均未獲置理，原告乃以民事聲請
03 調解狀向被告為終止系爭契約及請求遷讓房屋之意思表示。
04 爰依民法第455條、第767條第1項前段規定請求被告返還系
05 爭房屋，並依民法第179條規定請求被告按月給付無權占用
06 系爭房屋所獲相當租金之利益等語，並聲明：(一)被告應將系
07 爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自收受民事聲請調解
08 狀翌日起至交還房屋之日止，按月給付原告6萬元。

09 三、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 四、得心證之理由：

12 (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；
13 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
14 項前段、第455條前段分別定有明文。次按終止權之行使，
15 應向他方當事人以意思表示為之，民法第263條準用第258條
16 第1項亦有明文。終止權又屬形成權之一種，形成權於權利
17 人行使時，即發生形成之效力，不必得相對人之同意（最高
18 法院88年度臺上字第68號判決意旨參照）。復按系爭租約第
19 4條約定：租金應於月頭前繳，在甲方（即原告）住所以現
20 金付交之，每次應繳零年壹個月份乙方（即被告）不得藉詞
21 拖延。如未能依限繳交租金，甲方得隨時終止租約，並令乙
22 方遷出及追繳所欠租金，乙方不得異議，同時適用本約第6
23 條款之約束（北補卷第21頁）。查原告主張其為系爭房屋之
24 所有權人，兩造間簽立系爭租約後，被告未繳付租金經原告
25 催告並以民事聲請調解狀為終止系爭契約及請求遷讓房屋之
26 意思表示等情，業據提出建物所有權狀（北補卷第17頁）、
27 112年房屋稅繳款書（北補卷第19頁）、系爭租約（北補卷
28 第21-27頁）為憑，堪信原告主張屬實。次查原告以民事聲
29 請調解狀向被告為終止系爭房屋租賃關係及請求遷讓房屋之
30 意思表示，該民事聲請調解狀於113年1月26日寄存送達被告
31 住所地警察機關即臺北市政府警察局信義分局六張犁派出

01 所，有民事聲請調解狀（北補卷第49-53頁）、該狀之本院
02 送達證書為憑，業據本院調取113年度北司調字第90號案卷
03 核閱屬實，堪認原告向被告為終止系爭房屋租賃關係之意思
04 表示於113年2月5日已發生效力，則系爭租約既經原告合法
05 終止，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段等規定
06 請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

07 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能
09 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
10 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
11 金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參
12 照）。查系爭契約第3條明定每月應繳租金6萬元等語（北補
13 卷第21頁），而被告於簽立系爭租約後迄未按期繳納租金，
14 原告請求被告自系爭租約終止翌日即113年2月6日起至返還
15 系爭房屋之日止，按月給付6萬元，應屬有據。

16 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規
17 定請求被告遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求
18 被告自113年2月6日起至交還房屋之日止，按月給付原告6萬
19 元，均為有理由，應予准許。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
22 民事第八庭 法官 姚水文

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
27 書記官 吳華璋