

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第297號

原告 洪敦沛

訴訟代理人 洪陳慧美

被告 葉超雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○巷○號二樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟元，並自民國一百一十三年十月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決主文第二項於原告按月以新臺幣伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國112年8月15日與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號2樓房屋(下稱系爭房屋)出租被告，租賃期間自112年8月5日起至113年8月5日止，租金每月新臺幣(下同)1萬5000元。詎被告僅交付三個月租金共4萬5000元及押租金3萬元，即未再支付租金，自112年11月5日起至113年9月5日止，遲付租金達11個月，共計16萬5000元，扣除押租

01 金3萬元，仍積欠租金13萬5000元。原告已依系爭租約所載
02 地址以存證信函通知被告限期繳清並終止租約，而被告於租
03 期屆滿後仍無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項規
04 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依租約約定、民法第17
05 9條規定，請求被告給付13萬5000元，及自113年10月1日按
06 月給付1萬5000元相當於租金之不當得利等語。並聲明：
07 (一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付
08 13萬5000元，並自113年10月1日起至遷讓返還第一項房屋之
09 日止，按月給付原告1萬5000元。(三)願供擔保，請准宣告
10 假執行。

11 二、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
12 述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)經查，原告主張被告向其承租系爭房屋，兩造簽訂系爭租
15 約，被告僅繳付三個月租金4萬5000元、押租金3萬元，遲付
16 租金達11個月，原告已以存證信函終止系爭租約等情，業據
17 其提出系爭租約、龜山樂善郵局556號存證信函、匯款紀
18 錄、房屋所有權狀為證（見本院臺北簡易庭113年度北簡字
19 第10541號卷第13至20頁），且被告已於相當時期受合法之
20 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，
21 依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定視
22 同自認，堪信原告之上開主張為真實。

23 (二)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第
24 767條第1項前段定有明文。原告主張其為系爭房屋所有權
25 人，有房屋所有權狀在卷，被告自系爭租約終止後即無從本
26 於承租人之地位合法占有系爭房屋，被告未予爭執，則原告
27 請求被告將系爭房屋返還原告，應屬有據。

28 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
30 9條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人不動
31 產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查兩造

01 租賃關係終止後，被告即無繼續占有使用系爭房屋之法律上
02 原因，被告繼續使用系爭房屋，自應給付原告相當於系爭房
03 屋租金之不當得利。又依系爭租約第3條約定系爭房屋租金
04 為每月1萬5000元(見本院卷第14頁)，堪認為系爭房屋相當
05 於租金之使用利益。本件原告主張被告未繳付自112年11月5
06 日至113年9月5日之租金共16萬5000元，扣除押租金3萬元，
07 尚欠13萬5000元，又經原告終止系爭租約後，繼續使用系爭
08 房屋，應自113年10月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給
09 付原告1萬5000元，亦屬有據。

10 四、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋
11 遷讓騰空返還原告，並依兩造間租賃法律關係、民法第179
12 條規定，請求被告給付積欠租金13萬5000元，及自113年10
13 月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金
14 之不當得利1萬5000元，為有理由，應予准許。原告陳明願
15 供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額
16 准許之。

17 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之
18 判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
21 民事第七庭 法 官 姜悌文

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
26 書記官 巫玉媛