

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北訴字第8號

原告 陳達衡

被告 吳俊賢

居臺北市○○區○○街00巷00○0號0  
樓B室

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

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○街○○○巷○○○○號五樓B  
室房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟伍佰元，並自民國一百一十二年  
十一月二十一日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟  
捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告以新臺幣肆拾萬元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第427條第2項第1款固規定，因房屋定期租賃  
關係所生之爭執涉訟者，應適用簡易程序，但應以訴訟標的  
係屬租賃關係之訴訟標的者為限，否則，仍應適用普通訴訟  
程序。經查，本件原告所據以請求之訴訟標的既包括民法第  
767條第1項前段之所有物返還請求權，與租賃關係無關，且  
本件訴訟標的價額經核定為新臺幣（下同）1,227,100元，  
已逾民事訴訟法第427條第1項所規定之金額，故本件應適用  
通常訴訟程序審理，先予敘明。

二、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，  
核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由  
其一造辯論而為判決。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：原告出租坐落於臺北市○○區○○街00巷00○○  
03 號5樓B室之房屋(下稱系爭房屋)予被告，兩造並於民國112  
04 年7月21日合意簽署房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，租期1  
05 年，約定期間自112年7月21日至113年7月21日，每月租金新  
06 臺幣(下同)9,800元。水、電、瓦斯費用均由被告自行負  
07 擔。詎被告僅交付1個月租金，其餘各期房租均未支付，被  
08 告欠繳112年8月20日起至112年11月20日止之租金共29,400  
09 元及該期間積欠之水、電、瓦斯費8,100元，合計37,500  
10 元。原告以存證信函通知被告限期繳清及搬移，並終止系爭  
11 租約，惟被告仍未返還系爭房屋及繳清積欠租金，故依民法  
12 第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，又被告積  
13 欠房租應負清償責任，且依不當得利之法律關係請求被告給  
14 付相當租金之不當得利9,800元等語。並聲明：(一)被告應將  
15 系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告37,500  
16 元，並自112年11月21日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給  
17 付原告9,800元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
19 承租人應依約定日期，支付租金，民法第767條第1項前段、  
20 第439條前段分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，  
21 致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。  
22 而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社  
23 會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之  
24 不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台  
25 上字第294號判決可資參照）。經查，原告主張之事實，業  
26 據其提出系爭租約、台北安和郵局第1453、1488號存證信函  
27 等件影本在卷可稽（見本院卷第15-25頁），而被告已於相  
28 當時期受合法通知，既不於言詞辯論期日到場爭執，復不提  
29 出書狀答辯以供本院斟酌，堪信原告之主張為真實。兩造間  
30 系爭租約既經終止，揆諸前揭規定，被告即應將系爭房屋返  
31 還予原告。又被告自112年8月20日起至112年11月20日均未

01 依約給付每月各租金9,800元，共計29,400元，及上開期間  
02 之水、電、瓦斯費8,100元，故仍積欠原告租金及水、電、  
03 瓦斯費共計37,500元(計算式：29,400+8,100=37,500)，且  
04 被告於系爭租約終止後仍未將系爭房屋返還原告，受有相當  
05 租金之不當得利，是原告請求被告給付積欠之租金及水、  
06 電、瓦斯費共計37,500元，及自112年11月21日起至遷讓系  
07 爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利9,800  
08 元，洵屬有據。

09 三、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋遷讓返  
10 還予原告；並給付原告37,500元，及自112年11月21日起至  
11 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付9,800元，為有理由，  
12 應予准許。

13 四、本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核並無不合，爰  
14 酌定相當擔保金額准許之。

15 五、民事訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

17 臺北地方法院民事庭

18 法 官 郭美杏

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路  
21 0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本  
22 ）.如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

24 書 記 官 林珣倩