

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第11864號

原告 高耀宗

訴訟代理人 劉昌崙律師

林聖彬律師

被告 劉芳矸

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○路○段○○○巷○○號三樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾參萬貳仟肆佰元，及自民國一百一十四年一月二十一起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年九月二十六日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾參萬陸仟捌佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加為他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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。查本件原告原起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○路0段00巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）284,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)

01 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按
02 月給付原告16,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行，有民事
03 起訴狀可稽（見本院卷第11頁）。嗣原告於民國114年1月7
04 日言詞辯論時變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原
05 告；(二)被告應給付原告334,000元，及自114年1月7日言詞辯
06 論筆錄繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
07 利息；(三)被告應自113年9月26日起至返還系爭房屋之日止，
08 按月給付原告16,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行，亦有
09 114年1月7日言詞辯論筆錄可按（見本院卷第95頁）。再於1
10 14年3月5日言詞辯論時減縮聲明第二項為：被告應給付原告
11 332,400元，及自114年1月7日言詞辯論筆錄繕本送達翌日起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有114年3月5日言
13 詞辯論可參（見本院卷第105頁），核原告所為，係基於兩
14 造間同一租賃契約關係之基礎事實而為請求及減縮應受判決
15 事項之聲明，依前揭規定，應予准許。次按，本件被告經受
16 合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事
17 訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造
18 辯論而為判決，均合先敘明。

19 二、原告主張略以：被告於111年9月26日與原告簽訂房屋租賃契
20 約（下稱系爭租約A），向原告承租系爭房屋，約定租賃期
21 間自111年9月29日至112年9月28日止（按起訴狀誤繕為自11
22 1年9月26日至112年9月25日止，應予更正），共計1年，每
23 月租金16,000元，租金應於每月30日前交付，被告並已交付
24 押租保證金50,000元予原告；迨至系爭租約A屆滿前，被告
25 為續租系爭房屋，又於112年9月25日與原告簽訂房屋租賃契
26 約（下稱系爭租約B），約定租賃期間自112年9月26日至113
27 年9月25日止，共計1年，每月租金16,000元，租金應於每月
28 30日前交付，兩造並將系爭租約A之押租保證金50,000元挪
29 為系爭租約B之押租保證金使用。詎被告僅曾於簽訂系爭租
30 約A時交付上開押租保證金50,000元予原告，之後卻未交付
31 租金，原告前以存證信函向被告催繳所欠租金，被告置之不

理，是被告自111年9月29日至113年9月25日期間積欠之租金共382,400元（計算式：24個月×每月租金16,000元－3天之租金1,600元=382,400元），經以押租保證金50,000元扣抵後，被告尚積欠租金332,400元（計算式：382,400元－50,000元=332,400元）；又系爭租約B於113年9月25日到期，原告自得請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，且被告自113年9月26日起對系爭房屋即屬無權占有，受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，應自113年9月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利16,000元，爰依民法第767條、第455條、第179條、系爭租約A及B之第4條之給付租金約定等法律關係起訴請求。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告332,400元，及自114年1月7日言詞辯論筆錄繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年9月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；承租人應依約定日期，支付租金，民法第450條第1項、第455條前段、第439條前段分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決可資參照）。經查，本件原告主張之事實，業據其提出系爭租約A、系爭租約B系爭契約書、臺北三張犁郵局113年1月25日第000057號及回執、臺北三張犁郵局113年3月12日第000225號存證信函

等件可稽（見本院卷第21-59頁），又被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項之規定，即視同自認原告之主張，原告前開主張自堪信為真實。故原告請求被告返還系爭房屋，給付積欠之租金332,400元及自114年1月7日言詞辯論筆錄繕本送達翌日即114年1月21日（見本院卷第97頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年9月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，均洵屬有據。

五、綜上所述，原告據以提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付332,400元及自114年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年9月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，均為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、民事訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

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

中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
書記官 黃進傑