

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第8875號

原告 陳澄年
訴訟代理人 王澄雅律師
被告 陳昶佑

上列當事人間請求返還房屋等事件，於中華民國113年11月25日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○號一樓房屋返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬伍仟貳佰玖拾捌元，及自民國一百一十三年十一月八日起至返還如主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬參仟玖佰零參元。

訴訟費用新臺幣柒萬捌仟參佰壹拾玖元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項及第二項前段得假執行；本判決第一項被告如以新臺幣柒佰陸拾陸萬捌仟參佰陸拾元、本判決第二項前段被告如以新臺幣貳拾壹萬伍仟貳佰玖拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項後段於每月屆期後得假執行，但被告如按月以新臺幣陸萬參仟玖佰零參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。查本件原告請求遷讓房屋係因租賃不動產而涉訟，該租賃標的物坐落臺北市中山區，本院自有管轄權。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：被告前已向原告承租坐落台北市○○區○○路0

01 號1樓房屋（下稱系爭房屋），嗣兩造續約並簽立房屋租賃
02 續約協議書（下稱系爭租約），約定租期自民國113年6月1
03 日起至115年6月1日止，租期113年6月1日起至114年5月31日
04 止之租金每月為新臺幣（下同）63,903元、租期114年6月1
05 日起至115年5月31日止之租金每月為67,266元，已收押租金
06 156,000元。然被告自113年6月1日即未依約繳付租金，其後
07 各期租金均未依約繳納，並積欠水費1,167元及電費35,710
08 元。經原告以存證信函催討未果，爰以起訴狀繕本送達被告
09 為終止租約之意思表示，則系爭租約於113年11月8日業已終
10 止，被告尚積欠契約終止前（113年6月1日起至113年11月7
11 日）之租金334,426元及水電費36,872元（1,167+35,71
12 0），扣除押金156,000元後，被告於契約終止前尚積欠租金
13 215,298元未繳。又被告於租約終止後仍繼續占用系爭房
14 屋，乃無權占用系爭房屋，獲有相當租金之利益，使原告受
15 有相當租金之損害，則被告應自113年11月8日起按月賠償原
16 告相當於租金63,903元之損害。為此，爰起訴請求並聲明：
17 被告應將系爭房屋返還予原告；被告應給付原告215,298
18 元，及自113年11月8日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
19 原告63,903元。

20 三、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
21 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
22 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
23 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
24 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
25 民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前
26 段分別定有明文。又按無法律上之原因而受利益，致他人受
27 損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占
28 有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
29 觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利
30 之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第29
31 4號判決意旨參照）。經查，原告主張被告前向原告承租系

01 爭房屋，租賃期間自113年6月1日起至115年5月31日止，租
02 期113年6月1日起至114年5月31日止之租金每月為63,903
03 元、租期114年6月1日起至115年5月31日止之租金每月為67,
04 266元，原告已收156,000之押租金等事實，業據提出與所述
05 相符之系爭租約為證，核屬相符。又被告自113年6月1日起
06 即未給付租金，則原告主張兩造之租約業因被告積欠租金達
07 二期以上而經原告於113年11月8日依法終止等情，自屬有
08 據。再被告未依約給付自113年6月起至113年11月7日止之租
09 金334,426元（ $63,903 \times 5 + 63,903 \times 7/30$ ，元以下四捨五入）
10 及水電費36,872元，則原告主動扣抵押租金156,000元後，
11 請求被告給付租金215,298元（ $334,426 + 36,872 - 156,000$
12 0），亦屬有據。再者，本件被告於系爭租約113年11月8日
13 終止後，迄今未將系爭房屋返還原告，其占有系爭房屋即屬
14 無法律上原因，堪認被告自113年11月8日起至遷讓返還系爭
15 房屋之日止，按月受有相當於租金額63,903元計算之利益，
16 致原告受有不能使用系爭房屋而相當於無法收取租金63,903
17 元之損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告自113
18 年11月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租
19 金之不當得利63,903元，洵屬有據，應予准許。

20 四、綜上所述，原告請求被告遷讓返還如主文第1項所示之系爭
21 房屋予原告，並給付原告215,298元及自113年11月8日起至
22 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告63,903元，為有理由，
23 應予准許。

24 五、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
25 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
26 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
27 供擔保，得免為假執行。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
29 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
31 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（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 113 年 12 月 16 日

書記官 沈玟君

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
-----	----------	-----

第一審裁判費	78,319元	
--------	---------	--

合 計	78,319元	
-----	---------	--