

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第9746號

原告 單井杰  
被告 許子國

0000000000000000  
上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月29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○段○○○巷○○○號三  
樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬陸仟元。

被告應自民國一一三年八月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，  
按月給付原告新臺幣壹萬貳仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣陸萬零貳佰元為原告預  
供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣伍萬陸仟元為原告預供  
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  
萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條  
第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告  
應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號3樓房屋  
（下稱系爭房屋）全部騰空遷讓返還予原告，及給付租金新  
臺幣（下同）4萬5,000元，並自民國113年7月31日起至遷讓  
之日止，按月賠償5萬4,000元。」（見本院113年度補字第1  
557號卷〈下稱補字卷〉第7頁），嗣於113年11月29日言詞

01 辯論期日變更訴之聲明為：「（一）被告應將系爭房屋全部  
02 騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告7萬2,000元。  
03 （三）被告應自113年8月1日起至遷讓返還上開房屋之日  
04 止，按月給付原告1萬2,000元。」（見本院卷第55至56  
05 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應  
06 予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告起訴主張：兩造前簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租  
09 約），約定由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自112年6  
10 月20日起至113年7月31日止，每月租金為9,000元，被告並  
11 已交付押金1萬6,000元。詎料，被告自112年11月起即陸續  
12 未依約繳納租金，迄今尚欠112年11月至12月、113年1至3  
13 月、113年5至7月，共8個月共計7萬2,000元租金未清償，經  
14 原告分別於113年5月31日寄發臺北青年郵局第63號存證信函  
15 （下稱系爭A存證信函）、於113年6月6日寄發臺北青年郵局  
16 第67號存證信函（下稱系爭B存證信函）、於113年6月13日  
17 寄發臺北光復郵局第619號存證信函（下稱系爭C存證信函）  
18 催告被告清償租金，均未獲被告置理，爰依系爭租約及不當  
19 得利法律關係法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）  
20 被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告。（二）被告應  
21 給付原告7萬2,000元。（三）被告應自113年8月1日起至遷  
22 讓返還上開房屋之日止，按月給付原告1萬2,000元。

23 二、被告則以：系爭租約確實為被告所簽立，且被告確實有欠繳  
24 8個月租金未給付。又原告並未同意被告不搬遷系爭房屋，  
25 但被告目前無其他地方可以搬遷等語，資為抗辯。並聲明：  
26 原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由：

28 （一）經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、系爭  
29 A、B、C存證信函及郵件收件回執等件為證（見補字卷第9  
30 至37頁），核屬相符，復為被告所不爭執，自堪信原告上  
31 開主張為真實。

01 (二) 原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

02 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455  
03 條前段定有明文。又系爭租約第2條約定：「租賃期間自1  
04 12年6月20日起至113年7月31日止。」、第14條第1項約  
05 定：「租賃關係消滅時，…承租人（即被告）應將租賃住  
06 宅返還出租人（即原告）並遷出戶籍或其他登記。」（見  
07 補字卷第23至25頁）。查系爭租約已於113年7月31日租期  
08 屆滿後，兩造並未達成績租，且被告迄未遷讓返還系爭房  
09 屋，此為兩造所不爭執（見本院卷第55頁），則原告依據  
10 上開規定及約定請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

11 (三) 原告請求所欠租金7萬2,000元部分：

12 按系爭租約第3條約定：「承租人每月租金為9,000元  
13 整…」（見補字卷第23頁）。又押租金之主要目的在於擔  
14 保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有  
15 欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然  
16 抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之  
17 問題。查原告主張被告尚積欠112年11月至12月、113年1  
18 至3月、113年5至7月，共8個月，計7萬2,000元之租金未  
19 給付，為被告所不爭執（見本院卷第55頁），而參以原告  
20 自承其有自系爭房屋前所有權人處收取被告所交付之押金  
21 1萬6,000元（見本院卷第55頁），則原告請求被告給付之  
22 租金7萬2,000元，自應抵充被告前已交付之押金，故原告  
23 得請求被告給付之租金，應為5萬6,000元【計算式：（9,  
24 000元×8個月）－押金1萬6,000元＝5萬6,000元】。

25 (四) 原告請求自111年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，

26 按月給付1萬2,000元部分：

27 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
28 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民  
29 法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得  
30 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他  
31 人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租

01 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參  
02 照）。又依系爭租約第14條第3項約定：「承租人未依第1  
03 項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼  
04 續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月  
05 租金額，及相當月租金額計算之違約金…」（見補字卷第  
06 25頁）。查被告於系爭租約113年7月31日期限屆滿後，已  
07 失去使用收益系爭房屋之權利，仍消極不遷讓並繼續使用  
08 系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，則原告自得依  
09 上開約定及不當得利法律關係請求被告自113年8月1日起  
10 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金9,  
11 000元之不當得利，及以月租金9,000元計算之違約金。是  
12 原告僅請求被告自113年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之  
13 日止，按月給付原告1萬2,000元，自屬有據。

14 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利法律關係請求（一）  
15 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付  
16 原告5萬6,000元。（三）被告應自113年8月1日起至遷讓返  
17 還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,000元，為有理由，  
18 應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

19 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
20 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  
21 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依  
22 職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
25 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
28 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日  
31 書記官 蘇炫綺