

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第66號

原告 賴純娟 住○○市○○區○○路○段00巷00  
○0號0樓

被告 吳啓源 住○○市○○區○○路○段000巷00  
號0樓

上列當事人間遷讓房屋等事件，經臺灣士林地方法院移送前來，  
本院於民國114年2月10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○○街00號4樓(頂加)B室房屋騰  
空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣12,000元，及自民國113年7月30日起至遷  
讓返還前項房屋日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

訴訟費用新臺幣8,040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5%計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣732,000元為原告預供擔保  
後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法  
第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為  
判決。

二、原告主張：被告於民國112年6月20日向伊承租臺北市○○區  
○○街00號4樓(頂加)B室房屋(下稱系爭房屋)，並與伊簽  
訂租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期間自112年6月20  
日起至113年6月20日止，共計一年，被告應按月給付伊新臺  
幣(下同)6,000元，並交付押租金12,000元。詎被告自113  
年2月20日起至113年6月20日止，已欠繳4個月租金共計24,0  
00元(計算式：6,000元\*4個月=24,000元)，扣除押租金  
後尚欠12,000元。伊已於113年7月13日以存證信函為終止系  
爭租約之意思表示，並催告被告應於5日內繳納租金及電  
費；又因系爭租約已屆期，被告應即刻將房屋遷讓返還，並

01 給付自113年7月30日起至搬遷日之租金。為此依系爭租約、  
02 民法第179條、第455條前段、第767條規定提起本訴等語。  
03 並聲明：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號4樓  
04 (頂加)B室房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付12,000  
05 元，及自113年7月30日起至遷讓返還第1項房屋日止，按月  
06 給付原告6,000元；(三)願供擔保請准宣告假執行。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

08 四、本院之判斷：

09 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
10 民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃定有期限者，其  
11 租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，  
12 應返還租賃物；承租人應依約定日期，支付租金，民法第45  
13 0條第1項、第455條前段、第439條前段亦分別定有明文。又  
14 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
15 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能  
16 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有  
17 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租  
18 金之利益。（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參  
19 照）

20 (二)經查，原告主張被租其所有之系爭房屋，並簽訂為期一年之  
21 系爭租約，惟被告未依約繳納租金，且於租期屆至後仍占用  
22 系爭房屋等情，業據提出系爭租約、系爭房屋謄本及北投石  
23 牌第000079號存證信函等件（見士林院卷第15至26頁）為  
24 證，核屬相符，且被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到  
25 場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，堪認原告之主張  
26 為真實。又，系爭租約既已於113年6月20日屆滿，則被告於  
27 屆滿後未搬離而繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，是  
28 原告依系爭租約請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付扣除押  
29 租金後尚積欠之租金12,000元，及自113年7月20日起至騰空  
30 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金6,000元之  
31 不當得利，即屬有據。

01 五、綜上，原告依民法第767條第1項、不當得利及系爭租約等法  
02 律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付  
03 積欠租金12,000元，及自113年7月30日起至遷讓返還系爭房  
04 屋日止，按月給付原告6,000元，均應准許。

05 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假  
06 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴  
08 訟費用額為8,040元（第一審裁判費），由被告負擔。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
10 臺北簡易庭 法 官 林振芳

11 上列正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
13 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
16 書記官 蔡凱如