

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1908號

原告 林銀治

訴訟代理人 游玉招律師

被告 范鳴高

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將桃園市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○巷○號八樓）騰空遷讓返還於原告。被告應自民國一一三年二月二十日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

訴訟費用新臺幣伍仟玖佰伍拾元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。民事訴訟法第182條第1項定有明文。

二、本件被告雖抗辯：被告另訴主張原告前向被告買受桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000巷0號8樓房屋，下稱系爭房屋）之買賣契約無效，求為確認其不存在，經本院以113年度訴字第630號受理在案，該訴訟之法律關係是否成立，屬原告是否確有系爭房屋所有權之前提，應依前開規定裁定停止訴訟云云。

三、然查，原告據以自被告受讓系爭房屋所有權之物權契約，具有獨立性及無因性，其效力不受原因關係即兩造間買賣契約存否之影響，即使被告在另案訴訟獲得勝訴判決，也不會影響原告作為系爭房屋所有權人之法律地位。本件顯不以另案

01 訴訟之法律關係是否成立為據，被告求為裁定停止訴訟程
02 序，顯有誤會，合先敘明。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：

05 (一) 原告於民國110年10月18日與被告簽定房屋租賃契約書，
06 約定原告將其所有系爭房屋出租與被告，租賃期間為110
07 年11月20日至112年11月19日，每月租金新臺幣（下同）2
08 萬元、押租金6萬元。今租期屆滿，租賃契約業已消滅，
09 原告得依民法第455條第1項前段、第767條第1項規定，請
10 求被告遷讓返還系爭房屋。

11 (二) 又被告於租期屆滿後繼續佔用系爭房屋，乃無法律上原因
12 而受有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用系爭
13 房屋之損害，原告得依民法第179條規定，請求被告返還
14 相當於租金之不當得利，按兩造約定之每月租金2萬元計
15 算其價額，並扣除押租金6萬元，即自113年2月20日起計
16 算至其返還系爭房屋之日止，爰訴請被告給付之等語。

17 (三) 並聲明：(1)如主文第1項所示；(2)如主文第2項所示；(3)願
18 供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告之抗辯如前開程序事項所載，並聲明：原告之訴駁回。

20 三、關於本件應適用之法律：

21 (一) 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租
22 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條、第
23 450條第1項定有明文。

24 (二) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
26 前段、中段定有明文。

27 (三) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當
29 得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更
30 有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不
31 能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明

01 文。

02 (四) 租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
03 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法
04 第451條定有明文，學理上稱為默示更新。本件兩造間
05 租賃契約第6條前段約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲
06 方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空
07 交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利…」(見本院桃
08 園簡易庭113年度桃司簡調字第646號卷〔下稱調解卷〕第
09 14頁)。本段約定，即排除前揭默示更新規定之適用。

10 四、得心證之理由：

11 (一) 本件原告主張：原告於110年10月18日與被告簽定房屋租
12 賃契約書，約定原告將系爭房屋出租於被告，租期為110
13 年11月20日至112年11月19日，每月租金2萬元，押租金6
14 萬元，被告於租賃期間屆滿後繼續佔用系爭房屋等語，並
15 提出租賃契約、土地登記謄本及建物登記謄本等件為證
16 (見調解卷第11至18、35、36頁)。

17 (二) 承上，兩造間租賃契約已因租賃期間屆滿而消滅，被告仍
18 占有系爭房屋，即屬無權占有，原告自得依民法第767條
19 第1項前段、中段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又
20 被告於租賃期間屆滿後繼續佔用系爭房屋，無法律上之原
21 因受有使用、收益系爭房屋之利益，致原告受有損害，構
22 成不當得利，且被告所受利益，依其性質不能返還，應依
23 民法第181條規定價額償還，原告據以請求被告按月給
24 付，並按兩造約定的每月租金2萬元計算，為有理由，應
25 予准許。

26 五、判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之
27 境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間
28 或命分期給付。經原告同意者，亦同。居住為基本人權，其
29 內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國
30 際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作
31 之相關意見與解釋。本公約締約國確認人人有權享受其本人

01 及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善
02 之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，
03 同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。民事
04 訴訟法第396條、住宅法第53條、經濟社會文化權利國際公
05 約第11條第1項定有明文。本件被告無權占有系爭房屋，而
06 有居住之事實，即應受居住權之保障，且本件判決所命遷讓
07 房屋之給付，其性質確非長期間不能履行。然兩造間租賃契
08 約業於112年11月19日因租期屆至而消滅，至本院判決將近
09 一年，被告已有充分時間可以自行搬遷，其捨此不為，實無
10 另定履行期間之必要，附此敘明。

11 六、綜上所述，原告行使物上請求權，請求被告將系爭房屋騰空
12 遷讓返還於原告，又本於不當得利之法律關係，請求被告自
13 113年2月20日起至其返還系爭房屋之日止，按月給付原告2
14 萬元，為有理由，應予准許，並定相當擔保金額，准許其假
15 執行之聲請。另原告關於遷讓房屋之請求既已獲勝訴判決，
16 其就同一給付以民法第455條第1項前段規定所為之請求，即
17 無再行審理之實益，本院就此部分自毋庸裁判，附此敘明。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不
19 生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

20 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
21 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
22 第78條定有明文。另依民事訴訟法第91條第3項規定，以裁
23 判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定
24 利率計算之利息。本件訴訟費用即第一審裁判費5,950元，
25 應由被告負擔，爰判決如主文第3項，並依前開規定諭知加
26 給利息。

27 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
30 民事第二庭 法 官 孫健智

31 正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
04 書記官 許文齊