臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第293號

原　　告　王秀美

訴訟代理人　周岳律師(法扶律師)

被　　告　謝昕儒

000000000000000000

　　游美雲

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國115年9月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路0000號8樓之4房屋遷出並將房屋騰空返還原告。

二、被告謝昕儒應自民國115年1月29日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,900元。

三、被告游美雲應自民國115年9月5日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,900元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣179萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第二、三項已到期部分，於原告按月各以新臺幣966元為被告謝昕儒、游美雲供擔保後，得假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原列謝昕儒之母為被告（本院卷第7頁），嗣於民國115年9月14日更正被告之姓名為游美雲（本院卷第83頁）。核原告所為更正被告姓名部分僅係更正事實

上之陳述，依上開規定，應予准許。

二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：門牌號碼桃園市○○區○○路0000號8樓之4房屋為原告所有，前開房屋於原告購買時已遭原屋主即訴外人陳榮林隔作面積各半之兩間房間，原告與陳榮林於101年11月13日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定將前開房屋其中1間（下稱系爭房屋）出租予陳榮林，租金每月新臺幣（下同）5,800元。詎料，陳榮林未經原告同意之情形下，擅自將系爭房屋提供被告使用。原告已於114年9月7日與陳榮林合意終止系爭租約，並於同年月29日將終止房屋租賃通知函交付被告，限期被告遷出系爭房屋。惟被告迄今仍拒絕遷讓房屋，屬無權占有，並受有相當於租金之不當得利，被告2人各應自起訴狀繕本送達之日起按月給付相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第767條第1項前段、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告謝昕儒應自起訴狀繕本送達時起至遷出系爭房屋時止，按月給付原告5,440元。㈢被告游美雲應自起訴狀繕本送達時起至遷出系爭房屋時止，按月給付原告5,440元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告上開主張，業據提出系爭房屋建物登記第一類謄本、建物所有權狀、終止租賃契約協議書、終止房屋租賃通知函等件影本為證（本院卷第14、15、17、19頁）。而被告已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，故原告主張之事實，可信為真實。

㈡就原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

按所有權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。本件原告與陳榮林間就系爭房屋之租賃契約已於114年9月7日終止，陳榮林自114年9月8日起即無權占有系爭房屋。而被告與系爭房屋所有權人即原告間並無任何法律關係存在，即屬無權占有。原告請求被告自系爭房屋遷出並將房屋返還原告，即屬有據。

㈢就原告請求被告給付相當於租金不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。另請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。經查，被告無權占有系爭房屋，已如前述，原告主張被告無法律上之原因而受有占有使用系爭房屋之利益，且在被告返還系爭房屋前，原告就系爭房屋仍繼續受有無法使用收益之損害，故依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，應屬有據。本院審酌陳榮林於114年9月以前係以每月租金5,800元向原告承租系爭房屋，堪認占有系爭房屋之利益，以每月5,800元計算，尚屬相當，得據以認定被告無權占有系爭房屋所受利益之數額。從而，原告請求被告2人自起訴狀繕本送達日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,800元，為有理由，應予准許。

2.原告雖主張以內政部不動產交易網站之周圍房屋實價登錄租金金額計算系爭房屋每月租金金額應為1萬880元，惟原告提出之實價登錄資料無從知悉各該出租房屋之屋況為何，且衡以常情，出租房屋前出租人多數會先行修繕、裝潢，以使屋況良好、吸引他人承租，而系爭房屋原為被告自住使用，屋況自不能直接與其他出租房屋等價觀之，是其主張自無可

採。

3.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。民法第271條前段定有明文。原告係聲明請求被告按月給付相當於租金之不當得利，此項金錢給付係屬可分，依民法第271條規定，被告2人負同一債務，原告係請求被告平均分擔之，故被告2人各應按月給付原告2,900元（計算式：5,800元÷2＝2,900元）。從而，原告請求被告2人自起訴狀繕本送達日即被告謝昕儒自115年1月29日起、被告游美雲自115年9月5日起（本院卷第44-1、69頁），均至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月分別給付原告2,900元，即屬有理，應予准許，逾此範圍之請求，於法無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條之規定，請求被告應自系爭房屋遷出並將房屋騰空返還原告；及請求被告謝昕儒自115年1月29日起、被告游美雲自115年9月5日起，均至返還系爭房屋之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利2,900元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告就其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第一庭　　法　官　李麗珍

正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　吳品陞