

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1965號

原告 顏斌傑
被告 王俊欽
羅傳傑

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月2日辯論終結，判決如下：

主 文

被告王俊欽應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號之房屋全部騰空遷讓返還予原告，並應自民國112年5月27日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣16,500元，及各期給付之次月28日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

被告羅博傑應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號之房屋1樓騰空遷讓返還予原告，並應自民國112年5月27日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元，及各期給付之次月28日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

前二項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務。

被告王俊欽應給付原告新臺幣142,000元，及自民國112年7月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之30，餘由被告王俊欽負擔。

本判決第一、二項遷讓房屋部分得假執行。

本判決第一、二項金錢給付中各到期部分得假執行。

本判決第四項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

被告王俊欽經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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：

(一)、原告為坐落於桃園市○○區○○街00號之房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，原告與王俊欽於民國111年6月5日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），雙方約定王俊欽租用系爭房屋，租賃期間自111年5月26日起至112年5月26日止，租金每月新臺幣（下同）16,500元，並應按月於每月25日繳交租金；王俊欽並將系爭房屋之1樓經過原告同意轉租予被告羅博傑，租金每月10,000元。詎王俊欽於112年5月26日租約到期時尚積欠租金142,000元，且被告均未將系爭房屋騰空返還原告。原告自得依系爭租約、民法第767條、民法租賃法律關係、不當得利法律關係提起本訴。並聲明：王俊欽應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號之房屋全部騰空遷讓返還原告，並應自112年5月27日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告16,500元，及各期給付之次月26日起至清償日止按周年利率百分之5計算之利息。羅博傑應將門牌號碼桃園市○○區○○街00號之房屋1樓騰空遷讓返還原告，並應自112年5月27日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告10,000元，及各期給付之次月26日起至清償日止按周年利率百分之5計算之利息。前二項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務。王俊欽應給付原告142,000元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)、羅博傑：伊願意返還系爭房屋1樓，也同意112年5月27日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告10,000元。

(二)、王俊欽未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、本院之判斷

01 (一)、原告主張原告為系爭房屋之所有權人，其與王俊欽於111 年
02 6月5日簽訂系爭租約，雙方約定王俊欽租用系爭房屋，租賃
03 期間自111年5月26日起至112年5月26日止，租金每月16,500
04 元，並應按月於每月25日繳交租金；王俊欽並將系爭房屋之
05 1樓經過原告同意轉租予羅傳傑，租金每月10,000元。詎王
06 俊欽於112年5月26日租約到期時尚積欠租金142,000元等
07 情，為羅傳傑所不爭執，且王俊欽經合法通知，未於言詞辯
08 論期日到場，復未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3
09 項準用同條第1項規定，視同自認，自堪信原告之主張為真
10 正。按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第45
11 5條第1項前段定有明文。系爭租約第6條第4項約定：承租人
12 於租賃期滿或租終止時應即將房屋遷讓交還；系爭租約第2
13 條約定租金每月16,500元。次按承租人於租賃關係終止後，
14 應返還租賃物，請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物
15 之人為被告，該所稱占有，包括間接占有在內。出租人係經
16 由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民法第941條
17 規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院101年度
18 台上字第1776號判決意旨參照）。系爭租約既已於112年5月
19 26日屆期，則王俊欽雖將系爭房屋1樓轉租予羅傳傑仍為間
20 接占有人，則原告依租賃契約請求王俊欽騰空遷讓返還系爭
21 房屋全部(包含1、2樓)，為有理由；又王俊欽尚欠原告租金
22 142,000元，依據系爭租約第2條約定，原告請求王俊欽給付
23 之亦有理由，均應予准許。

24 (二)、又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
26 之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。再按基於
27 債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事
28 人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將
29 其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有
30 人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於
31 其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於

「占有連鎖」之原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第224號判決意旨參照）。經查，原羅傳傑占有系爭房屋1樓之權利來源為王俊欽對原告之合法租賃關係以及王俊欽與羅傳傑之租賃關係，此即為前開所謂之占有連鎖，然系爭租約已於112年5月26日屆期，王俊欽自此已無合法占有系爭房屋權源，因轉租而占有系爭房屋1樓之羅傳傑繼續占有系爭房屋1樓自屬無權占有，原告既為系爭房屋之所有權人，其依民法第767條規定請求羅傳傑返還系爭房屋1樓自亦屬有據。

(三)、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，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。經查，王俊欽將系爭房屋轉租給羅傳傑，間接占有系爭房屋1樓，並直接占有系爭房屋其餘部分至今，且自系爭租約終止之翌日（即112年5月27日）起，即無法律上之原因而屬無權占有，故原告依民法第179條之規定，請求王俊欽自112年5月27日起，至騰空遷讓系爭房屋為止，每月給付相當於租金之不當得利16,500元，應屬有據。

2 羅傳傑自112年5月27日起無權占有系爭房屋1樓，業經認定如前，原告主張羅傳傑應依民法第179條之規定，自112年5月27日起至返還系爭房屋1樓時止，給付相當於租金之不當得利每月1萬元，亦為羅傳傑所認諾，是原告之主張應有理由。

3 按不真正連帶債務係指數債務人具有同一給付目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務（最高法院95年度台

上字第2779號判決意旨參照)。王俊欽、羅傳傑分別為系爭房屋之直接占有人、間接占有人，而同時無權占有系爭房屋，王俊欽依系爭租約第6條第4項、民法第455條之規定，應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並自112年5月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,500元；羅傳傑依民法第767條、第179條之規定，應將系爭房屋1樓騰空遷讓返還予原告，並自112年5月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋1樓之日止，按月給付原告1萬元。被告2人應騰空遷讓返還之標的物就系爭房屋1樓部分實屬同一，且原告因不能使用系爭房屋所受之損害亦屬相同，被告關於將系爭房屋1樓騰空遷讓返還及返還相當於租金之不當得利之給付義務，分別為因各別之發生原因，對原告各負全部給付義務，屬於不真正連帶債務。是以，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內免給付義務。

4 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。經債權人起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；又遲延債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件王俊欽所負租金債務屬有確定期限之債務，王俊欽應自各期租金到期時負遲延責任。而上述王俊欽所負租金142,000之債於本件起訴狀繕本送達被告前均已到期，則原告就被告所負全部債務一併請求自起訴狀繕本送達翌日即112年7月6日起至清償日止按週年率利5%計算之利息，應屬有據。其餘不當得利債務，原告聲明係請求被告均應按月給付，其遲延利息即應以各期給付期限屆滿之翌日（即次月28日），其請求自次次月26日起算，自非合法，此部分應予駁回。

六、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、第179條、第76

01 7條請求如王俊欽騰空遷讓返還全部系爭房屋、羅傳傑騰空
02 遷讓返還系爭房屋1樓，並自112年5月27日起至騰空遷讓返
03 還系爭房屋之日止，各按月給付原告16,500元、10,000元，
04 及各期給付自次月28日起至清償日止按年息百分之5計算之
05 利息。又請求王俊欽給付積欠之租金142,000元及自起訴狀
06 送達翌日起即112年7月6日起至清償日止按年息百分之5計算
07 之利息；其中如主文第1、2項部分之給付，因被告應為之給
08 付屬於不真正連帶債務，其中任一被告清償，他被告於清償
09 範圍內同免其責，均為有理由，應予准許，原告逾上開範圍
10 之請求則屬無據，應予駁回。

11 七、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款、第8款訴訟適用
12 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
13 之規定，應依職權宣告假執行。至原告雖陳明願供擔保而聲
14 請宣告假執行，僅為促請本院依職權宣告，併予敘明。原告
15 其餘假執行之請求因敗訴，失所附麗應予駁回。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
17 段、第2項。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
19 桃園簡易庭 法 官 蘇品蓁

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
26 書記官 潘昱臻