

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1518號

原告 劉進雄

被告 吳政雄

訴訟代理人 吳健德

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號房屋遷出，並將上開房屋返還原告。

被告應自民國112年9月1日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣13,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1至2項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年9月1日與原告簽訂房屋租賃契約，向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號（下稱系爭房屋），約定租賃期間自111年9月1日起至112年8月31日止，租賃期間1年，每月租金為新臺幣（下同）13,000元，期間之水電等費用均應由被告自行負擔，租賃關係消滅時，被告即應遷讓返還房屋（下稱系爭租約）。詎料，被告於租賃期間屆滿之後，拒不返還系爭房屋予原告，迄仍無權占用系爭房屋，經原告通知仍不予理會，原告既未同意被告繼續使用系爭房屋，被告即屬無權占有，爰依民法第455條前段、系爭租約之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告。又被告於租賃期間屆滿之後，仍無權占有而繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，爰依民法第179條不得利法律關係，請求被告按月給付原告相當於租金之不當得利13,000元等語。並聲明：(一)被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號房屋遷出，並將上開房屋返還原告；(二)被告

01 應自112年9月1日起至騰空返還係爭房屋之日止，按月給付
02 原告13,000元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：目前仍繼續占有使用系爭房屋，然均有繳納租金
04 等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
07 前段定有明文。且租賃關係消滅時，乙方（即被告，下同）
08 應即將房屋遷讓交還，為系爭租約第9條第1項所明訂（本院
09 卷第6頁），查原告主張伊於111年9月1日與原告簽訂系爭租
10 約，約定租賃期間自111年9月1日起至112年8月31日止，每
11 月租金為13,000元，其曾向被告表示到期後即不再續租，然
12 被告現仍無權占有系爭房屋使用等情，業據原告提出系爭房
13 屋租賃契約書為證（本院卷第5至7頁），此部分亦為被告所
14 不爭（見本院卷第165至166頁），是堪認原告上開主張，洵為
15 真實。是系爭租約已於112年8月31日屆期終止，原告依系爭
16 租約、民法第455條前段之租賃物返還請求權，請求承租人
17 即被告將系爭房屋遷讓返還原告，即屬有據。

18 (二)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
19 有明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
20 應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之
21 房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
22 如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，
23 為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決
24 意旨參照），兩造亦於系爭租約第6條第1項約定：乙方於租
25 期屆滿或終止契約時，不依約交還房屋，經甲方（即原告，
26 下同）催告後仍不履行者，甲方得請求以方賠償所致之損失
27 （本院卷第6頁）。經查，系爭房屋每月租金為13,000元，
28 另系爭租約業於112年8月31日屆期，已如前述，被告遲至今
29 日仍未遷離系爭房屋，自屬無法律上之原因，受有繼續使用
30 系爭房屋之利益，致系爭房屋所有權人即原告受有損害。是
31 原告請求被告自112年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日

01 止，按月給付相當於租金之不當得利13,000元，核屬有據。
02 至被告雖辯稱在系爭租約屆期後仍有繼續按月給付租金給原
03 告云云，則為原告所否認，被告亦未提出證據以實其說（本
04 院卷第39頁），被告前揭抗辯，應無理由，應予駁回。

05 四、從而，原告本於系爭租約、民法第455條前段及第179條規
06 定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。
07 又本件合於民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，爰依職
08 權宣告假執行。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

13 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
17 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

20 書記官 吳宏明