

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第2552號

原告 鼎倫租賃住宅代管有限公司

法定代理人 黃家倫

訴訟代理人 陳康瑋

被告 董嚇斌

訴訟代理人 黃重鋼律師

林詠嵐律師

魏士軒律師

謝和軒律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將桃園市○○區○○街000巷0號8樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國114年9月24日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣14,500元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人陳周春綢於民國112年12月28日，將其所有門牌號碼桃園市○○區○○街000巷0號8樓房屋（下稱系爭房屋）出租予原告，原告並於同日將系爭房屋出租予被告，租賃期間自113年1月1日起至115年12月31日止，每月15日以前繳納租金14,500元（下稱系爭租約），陳周春綢於114年5月10日去世後，由陳香汎繼承取得系爭房屋權利，並於114年6月27日登記為所有權人，因陳香汎有收回自住之需求，被告與陳香汎乃於114年7月10日合意終止系爭租約，並簽有社會住宅租賃契約終止切結書（下稱系爭切結書），詎被告嗣以受陳周春綢遺贈為由拒絕遷讓返還系爭房屋。爰依

01 民法第455條前段、第421條第1項、第179條第1項前段及系  
02 爭租約、系爭切結書之法律關係提起本件訴訟，請求被告遷  
03 讓返還系爭房屋並按月給付相當於租金之不當得利等語。並  
04 聲明：如主文第1、2項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：對於系爭租約及系爭切結書之形式真正不爭執，  
06 關於陳周春綢與被告間於110年12月14日就系爭房屋所成立  
07 之遺贈契約爭議，現由鈞院以114年度重家繼字第35號事件  
08 審理中，如該案被告獲勝訴判決，將使被告需另行起訴向原  
09 告或陳香汎請求返還系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原  
10 告之訴駁回。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；按租賃定有期限者，其  
13 租賃關係於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應  
14 返還租賃物。民法第439條前段、第450條第1項、第455條前  
15 段分別定有明文。經查，原告主張之事實，業據提出公證  
16 書、系爭租約、建物登記第一類謄本、系爭切結書、中壢志  
17 廣郵局219號、254號存證信函暨回執等件為證（見本院卷第  
18 5-18頁），且為被告所不爭執，堪認原告之主張為真，則系  
19 爭租約既由兩造合意終止，則原告請求被告應將系爭房屋騰  
20 空遷讓返還予原告，於法即屬有據。而本件原告係依兩造間  
21 之系爭租約及系爭切結書之法律關係提起訴訟，無論系爭房  
22 屋實際上所有權人為何、亦無論陳周春綢與被告間之死因贈  
23 與契約是否有效等情，均屬另一法律問題，並非本件之先決  
24 問題，殊不影響本院最終之判斷，附此敘明。

25 (二)次按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為  
26 社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還  
27 之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度  
28 台上字第294號判決參照）。查系爭租約已於114年7月10日因  
29 兩造合意終止而消滅，已如前述，則被告自該時起即喪失使  
30 用系爭房屋之法律上原因，惟仍繼續使用系爭房屋，而獲有  
31 相當於每月租金14,500元之利益，並造成原告受有相當於該

01 租金損害，故原告另請求被告應自起訴狀繕本送達翌日即11  
02 4年9月24日（見本院卷第25頁）起至遷讓返還系爭房屋之日  
03 止，按月給付其所受相當於租金14,500元之利益，於法亦屬  
04 有據。

05 四、綜上所述，原告民法第455條前段、第421條第1項、第179條  
06 第1項前段及系爭租約、系爭切結書之法律關係提起本件訴  
07 訟，請求如主文第1-2項所示，為有理由，應予准許。

08 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告  
09 敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職  
10 權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此  
11 屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之  
12 判決。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
14 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日  
17 桃園簡易庭 法 官 廖子涵

18 正本係照原本作成。

19 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  
20 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  
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日  
24 書記官 林嘉仔