臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第523號

原　　告　王法三

000000000000000000

送達代收人　青和寬逸管理中心

000000000000000000

被　　告　張國樑

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○村000號房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣5萬元，並自民國111年12月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。

訴訟費用新臺幣2430元由被告負擔。

本判決第1項得假執行。

本判決第2項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告王法三起訴時原聲明：㈠被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○村000號房屋恢復承租前之原狀，遷讓並返還被告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）7萬元，並自民國111年11月30日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬元。嗣於112年6月27日審理時變更聲明為：㈠被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○村000號房屋遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告5萬元，並自111年12月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告2

萬元。經核原告所為上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

二、被告張國樑經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請（見本院卷第40頁反面），由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造於110年6月8日簽訂房屋租賃契約書（下稱本件租約），約定由原告將所有門牌號碼桃園市○○區○○○村000號房屋（下稱本件房屋）出租予被告，租期2年，期間自110年7月1日起至112年7月1日止，水、電、瓦斯及管理等費用，均由被告自行負擔。詎料，被告自111年8月起即未繳納租金，迄111年11月30日止，已累積3.5月租金7萬元未付，扣除押租金2萬元，尚有租金5萬元未繳納，且因被告欠租期間逾2個月，是本件租約應於111年11月30日提前終止，而原告並以中壢青埔郵局存證信函通知被告給付前開積欠房租，且應自本件房屋遷離。惟被告於本件租約終止後，仍占用本件房屋未遷離，其對本件房屋屬無權占有，並致原告每月受有相當於租金之損害。爰依本件租約及民法不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○村000號房屋遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告5萬元，並自111年12月1日起至遷讓房屋日止，按月給付原告2萬元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由

㈠返還本件房屋部分

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房

屋。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條、土地法第100條第3款分別定有明文。

2.查原告上開主張之事實，經其提出本件租約、中壢青埔郵局368號存證信函、本件房屋111年房屋稅繳款書等件在卷為證（見本院卷第7頁至第14頁、第18頁、第25頁），經核與其所述相符；再被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應認被告就原告主張之事實視同自認，是本院綜合本件調查證據之結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為真實。原告依租賃物返還請求權請求被告將本件房屋全部騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

㈡積欠租金及相當租金之不當得利部分

1.次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。查本件租約經原告寄發存證信函而於111年11月30日合法提前終止，此有上開存證信函在卷可參；且本件租約約定租金繳納日期為每月1日，押租金為2萬元，而被告於111年8月僅繳納半月租金，且自111年9月1日起至111年11月30日均未依約繳付租金乙情，業經本院認定如上，是被告共積欠原告租金7萬元未給付（計算式：20000×3.5＝70000），經扣除押租金2萬元後，原告請求被告給付5萬元（計算式：00000－00000＝50000），自有理由。

2.又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條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

3.查本件租約於111年11月30日終止，已如前述，則被告已喪失繼續占有本件房屋之正當權源，其占有本件房屋即屬無法

律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利，故原告請求被告自本件租約終止日翌日即111年12月1日起按月給付相當於租金之不當得利2萬元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依本件租約及民法不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1項至第2項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　18　　日

中壢簡易庭　　法　官　林莆晉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　112　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　陳香菱