

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第680號

原告 張瑞君

訴訟代理人 楊振芳律師

被告 邵麗安 住新竹縣○○鄉○○○街00號5樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○○鄉○○村○○路○段○○○號四樓五一號房屋返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟伍佰元及自民國一一四年一月十一日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹仟元及自本判決確定之翌日起，加給按年息百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款定有明文。查，原告起訴聲明求為：被告應將系爭房屋即門牌號碼新竹市○○鄉○○路0段000號4樓511號房屋返還原告（下稱：聲明A），並給付欠租新臺幣（下同）1萬8,000元及自民國113年8月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付4,500元（見本院卷第9頁起訴狀）。嗣前開聲明A固未據變動，然就欠租部分已據聲明擴張其請求數額，而增至3萬6,000元，並提出民事聲明暨陳報狀1件，該份書狀第三點第1～2行主張欠租部分要算到租約合法終止之日（後者簡稱：聲明B）；又就相當租金不當得利部分，則一併求為被告應自準備書狀繕本送達後至返還系爭房屋之日止，按月給付4,500元（下稱：聲明C），本判決下開論述

01 時，就：聲明A遷讓房屋＋聲明B給付欠租＋聲明C給付相當  
02 租金不當得利，併合稱【最後聲明】，經核原告所為之訴之  
03 變更或追加，與前開規定並無不合，於程序上爰予准許，先  
04 予敘明。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
06 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論  
07 而為判決。

08 三、原告主張：其將系爭房屋自111年9月29日起至112年3月28  
09 日，以每月4,500元代價出租於被告，租賃期滿後轉為不定  
10 定期租賃契約，然因被告自113年4月開始不繳租金，積欠113  
11 年4月至12月租金共4萬0,500元，扣除押租金後，仍欠3萬6,  
12 000元，故而原告以準備書狀繕本送達作為行使租約終止權  
13 意思表示，是被告併應自準備書狀繕本後至返還系爭房屋之  
14 日止，按月給付4,500元相當租金不當得利等語，爰聲明：  
15 如【最後聲明】所示。

16 四、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為  
17 任何聲明或陳述。

18 五、按，承租人應依約定日期，支付租金、承租人於租賃關係終  
19 止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第455條前段定有  
20 明文。次按，出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：承  
21 租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時、承租  
22 人違反租賃契約時。土地法第100條第3款、第5款亦有明  
23 定。再按，無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返  
24 還其利益，民法第179條前段定有明文，而無權占有他人房  
25 屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

26 六、查，被告自111年9月29日起向原告以每月4,500元承租系爭  
27 房屋，簽訂書面租賃契約，該租約已於112年3月28日屆期，  
28 並因原告不為反對轉為不定期租賃契約，但被告有不按時繳  
29 租金之情事，被告尚欠逾二月租金（指：113年4月至12月共  
30 計9個月。4,500元/月×9月＝40,500元。40,500元－押租保  
31 證金4,500元＝36,000元。再加計後述114年1月1日起至114

01 年1月10日止共10日=4,500元÷3=1,500元。36,000元+1,5  
02 00元=3萬7500元)，業據原告提出房屋租賃契約書、新竹  
03 縣政府稅務局房屋稅籍證明書、房屋照片等件在卷可證，嗣  
04 經原告再以準備書狀之提出，作為終止兩造前開不定期租賃  
05 契約之意思表示，以上皆不為被告爭執，是本院依全部卷證  
06 調查結果暨斟酌全辯論意旨，堪認原告主張為真，故兩造間  
07 之租賃關係自114年1月10日起已合法終止（見本院卷第91頁  
08 送達證書，寄存送達加10日），原告訴請被告應將系爭房屋  
09 遷讓返還暨給付欠租3萬7,500元，及一併請求自114年1月10  
10 日翌日起至系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付原告4,500  
11 元之相當於租金之不當得利，均屬有據，其訴為有理由，應  
12 予准許。又，本件為簡易程序，就被告敗訴部分之判決，應  
13 職權宣告假執行。

14 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2  
15 項、第385條第1項前段、第78條、第91條第3項、第389條第1項  
16 第3款，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日  
18 竹北簡易庭 法 官 周美玲

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，應  
21 添具繕本1件，並按不服程度繳納第二審上訴費用，如被告對於  
22 本件判決全部不服提出上訴，應繳納上訴審裁判費新臺幣2,250  
23 元。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日  
25 書記官 徐佩鈴