臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第859號

原告 曾春源

被告 黃漢清

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣28,000元
- 三、被告應自民國112年12月13日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,500元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分及到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原訴之聲明第一項為：被告應給付將坐落臺中市○○區○○街000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告；並自民國112年12月12日起至交屋日止，按月給付賠償金新臺幣（下同）8,500元；之前欠款43,000元。嗣於113年12月10日言詞辯論期日當庭以言詞變更聲明為：
 - 一、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
 - 二、被告應給付原告43,000元。
 - 三、被告應自112年12月12日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,500元等語（見本院卷第58頁至第59頁），核屬不變更訴訟標的，僅更正事實或法律上之陳述，合於前開規定，應予准許。
- 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而

01 為判決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：

04 (一)緣原告為門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號3樓房屋即
05 系爭房屋之所有權人，兩造前曾簽訂房屋租賃契約書（下稱
06 系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間
07 自112年6月13日起至112年12月12日止，每月租金8,500元，
08 被告應於每月10日前繳付租金。兩造於系爭租約屆期後未再
09 簽訂租約，惟被告於系爭租約屆期後尚積欠原告租金43,000
10 元，經原告請求被告繳納積欠之租金及遷讓房屋，被告仍置
11 之不理，持續將其所有之物品放置於系爭房屋內，而無權占
12 用系爭房屋，侵害原告之所有權。

13 (二)又被告繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，
14 致原告每月受有相當於租金之損害，是被告自租約屆期後之
15 112年12月12日起至遷讓返還系爭房屋前，原告仍得按月向
16 被告請求給付相當於租金之不當得利8,500元。為此，爰依
17 系爭租約、民法第767條第1項規定及不當得利之法律關係，
18 提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓
19 返還予原告。2. 被告應給付原告43,000元。3. 被告應自112
20 年12月12日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,500
21 元。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告主張之上揭事實，業據其提出系爭租約、臺中市政府地
26 方稅務局房屋稅籍證明書、系爭房屋建物登記第一類謄本、
27 協議書等件為證（見本院113年度補字第1613號卷第11頁至
28 第17頁，下稱補字卷；本院卷第45頁）。而被告已於相當時
29 期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀
30 爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用同法第280條第3項準
31 用同條第1項之規定，視同自認，堪信原告上開主張為真

01 正。

02 (二)請求遷讓返還系爭房屋部分：

03 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
04 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
05 第455條前段分別定有明文。又系爭租約第四條第3項約定：
06 「乙方（註：即被告）於租賃期滿應即將房屋遷讓交
07 還…。」，有系爭租約在卷可憑（見補字卷第11頁）。查系
08 爭租約已於112年12月12日屆期，而兩造並未達成續租，且
09 被告迄未遷讓返還系爭房屋，亦有系爭房屋現況照片在卷可
10 稽（見本院卷第47頁至第50頁），則原告依據上開規定及約
11 定請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

12 (三)請求給付租金及相當於租金之不當得利部分：

- 13 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
14 明文，次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
15 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
16 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87
17 年度台上字第1631號判決意旨可參）。查被告於租賃期間積
18 欠租金43,000元，有兩造簽訂之協議書在卷可證（見本院卷
19 第45頁），惟該協議書上亦載明「扣除租屋押金15,000
20 元」，堪認被告前已交付押租金15,000元予原告，是以押租
21 金15,000元抵充後，原告得請求被告給付積欠之租金為28,0
22 00元【計算式：43,000－15,000＝28,000】。
- 23 2. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條訂有明文。且以不當得利之法則請求返
25 還不當得利，係以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
26 害為其要件，其得請求返還之範圍，為不當得利受領人所受
27 之利益。查兩造間之租約於112年12月12日屆期後，被告未
28 依約遷讓返還系爭房屋，已如前述，自屬妨害原告之所有
29 權，致原告受有相當於租金之損害。依上開說明，原告自得
30 按照雙方原約定之租金數額請求被告返還其所受之不當得
31 利。從而，原告主張被告給付自系爭租約屆期之翌日即112

01 年12月13日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8,
02 500元，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據。

03 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
04 告騰空遷讓返還系爭房屋，及給付原告28,000元，並自112
05 年12月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,
06 500元，為有理由，應予准許；逾此部分請求，則屬無據，
07 應予駁回。

08 五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程式所為被告敗訴之判
09 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
10 假執行。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
13 豐原簡易庭 法 官 林冠宇

14 以上為正本係照原本作成

15 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
16 書記官 林錦源

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。